

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № КВ___-П__

город Рязань

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Европа-2» (сокращенное наименование: ООО «Европа-2»), Юридический адрес: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, дом 27, пом. Н114, адрес местонахождения: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, дом 27, пом. Н114, ИНН 6234171676, КПП 623401001, ОГРН 1176234017937, ОКТМО 61701000, ОКВЭД 41.20, р/счет № 40702810225250000778 в филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, БИК 042007835, к/счет 30101810100000000835, в лице директора Семенова Михаила Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (или «**Участник**»), с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

Дом - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира - структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Проектные площади Квартиры - площади Квартиры, согласно проектной документации, на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры - площади Квартиры, согласно данным технической инвентаризации Дома, подготовленного кадастровым инженером по окончанию его строительства.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

Объект долевого строительства - Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Нежилые помещения в Доме - помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения подземного этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, замена облицовочного/фасадного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки, которые могут изменить фасад Дома.

Переустройство Квартиры - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Перепланировка Квартиры - изменение конфигурации Квартиры, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно проектной документации на строительство Дома и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору, а также изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в документ технической инвентаризации на Дом и (или) Квартиру.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства.

Ценовой лист Застройщика - утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. расчетной площади Квартир, предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

Допустимое изменение общей площади Квартиры - изменение общей площади Квартиры не более чем на 5 (пять) % от общей площади Квартиры, утвержденной на момент заключения Договора.

Существенное изменение общей площади Квартиры - превышение Допустимого изменения общей площади Квартиры по независящим от Участника причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

Стороны настоящего Договора - Участник и Застройщик.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для

строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков.

2.5. Способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору – залог, в порядке, установленном статьями 13-15 Закона.

2.6. Для повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства, Застройщик в соответствии с Законом, осуществляет обязательные отчисления (взносы) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» - ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору, Застройщик обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Дома:

Наименование:	Описание:
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Количество секций:	3
Этажность:	16,13,10
Количество этажей:	17,14,11
Общая площадь Дома:	31596,46 кв.м.
Материал наружных стен:	со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал межэтажных перекрытий:	монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности:	«С» - повышенный
Класс сейсмостойкости:	Указанный показатель не требуется

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность квартиру № _____ (строительный), находящуюся в Доме, расположенном по строительному адресу: г. Рязань, ул. Маяковского, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0080045:651 (далее - «Квартира»).

3.2.1. Основные характеристики Квартиры:

Наименование:	Описание:
Назначение:	Жилое
Этаж:	
Количество комнат:	
Проектные площади (кв.м.):	

Общая площадь Квартиры:	
Комната:	
Комната:	
Кухня:	
Санузел:	
Коридор:	
Балкон:	

3.2.2. Расположение и планировка Квартиры указана на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1).

3.2.3. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- Высота потолков не менее 2,74 м,
- Внутренние стены:
 - Наружные стены – кладка из керамического камня поризованного 2.1 НФ 250мм с наружным минераловатным утеплителем толщиной 120мм или монолитные железобетонные стены 200мм с наружным минераловатным утеплителем толщиной 150мм (Система фасадного утепления по технологии «мокрый фасад»);
 - Межквартирные перегородки – из керамического камня поризованного 2.1 НФ толщиной 250 мм,
 - Межкомнатные перегородки – Блок силикатный перегородочный пазогребневый толщиной 80 мм.
 - Стены санузлов - Красный полнотелый керамический кирпич;
- Полы – выполнена полусухая фиброармированная стяжка по звукоизоляционной упругой подложке;
- Электроснабжение – выполнена электропроводка с разводкой по квартире, электронный счетчик устанавливается на межквартирной площадке, распределительный щит устанавливается в квартире. Розетки и выключатели установлены. Смонтированы патроны освещения на осветительной сети.
- Канализации и холодное водоснабжение - смонтированы стояки с установкой счетчиков холодной воды. Разводка труб водоснабжения и канализации до сантехнических приборов не производится;
- Входная дверь – металлическая;
- Межкомнатные двери – не устанавливаются;
- Остекление - устанавливаются оконные и балконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом на наружном остеклении, остекление выхода на балкон и оконных блоков выходящих на балкон – однокамерный стеклопакет, подоконные доски не устанавливаются, внутренние откосы не штукатурятся;
- Финишная отделка стен, полов и потолков не производится.
- Оштукатуривание стен комнат и кухни - гипсовая штукатурка, ванных комнат - цементная штукатурка;
- Индивидуальная (поквартирная) система отопления и горячего водоснабжения (газовый котел, газовый счетчик, лучевая схема разводки, приборы отопления). В ванную комнату заводится петля горячего водоснабжения для полотенцесушки. Разводка трубопроводов горячего водоснабжения в теле стяжки до мест установки кухонной раковины и ванных комнат;
- Система водяного теплого пола устанавливается согласно проектной документации;
- Устанавливается приточный клапан инфильтрационной вентиляции (КИВ);
- Введены кабели для подключения к телевизионному вещанию, интернету, обеспечения доступа к телефонной линии;

- Устанавливается видеодомофон;
- Монтируется система пожарной сигнализации в холлах квартир – тепловые датчики, в комнатах – автономные дымовые датчики.

Сторонами согласовано, что вышеуказанное описание Квартиры соответствует проектной документации Дома на момент заключения настоящего Договора. При этом Участник вправе после получения Квартиры, по акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры, самостоятельно и за свой счет обеспечить монтаж оборудования, создание конструктивных и/или отделочных элементов Квартиры, содержащихся в проектной документации Дома, но не указанных в настоящем пункте Договора.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

3.3. По настоящему Договору, Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

3.4. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в том числе связанного с положением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

3.5. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство Администрации г. Рязани № 62-29-180-2018 от «28» июня 2018 г. Срок действия разрешения: до 28 декабря 2020 г.;

- заключения негосударственной экспертизы № 77-2-1-3-0063-18 от 19.06.2018 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональный институт экспертизы»;

- договора аренды земельного участка с кадастровым номером 62:29:0080045:651 от 03.10.2018 г.

3.6. Участник долевого строительства настоящим ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации, а также обязуется не реже чем один раз в месяц проверять изменения в проектной декларации, размещенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Факт ознакомления подтверждается подписанием настоящего Договора.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Для расчетов по Договору, Стороны применяют расчетную площадь Квартиры – _____ (_____) кв.м.

4.2. Цена 1 (одного) кв. м. расчетной площади Квартиры по настоящему Договору на дату подписания Договора составляет _____ (_____) рублей (НДС не предусмотрен).

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет _____ (_____) рублей.

4.4. Цена Договора в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником за счет собственных денежных средств не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае

неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.4. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору при подписании Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

4.5.1. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

4.6. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома, Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

4.6.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.6.2. Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.6.2.1. Если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу;

4.6.2.2. Если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади, то Участник компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.7. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора, в том числе с учетом дополнительного платежа Участника за работы по переустройству, перепланировке или за отделочные ремонтные работы (в случае их проведения в Квартире в порядке п.5.1.3. Договора).

4.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник обязуется в тот же день произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

4.9. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в наличной или безналичной форме.

4.10. После подписания Сторонами Акта приема-передачи, Участник в целях организации обслуживания и управления Дома, обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру, Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. До подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.8. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Осуществить общее финансирование и организацию строительства дома в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.

5.2.2. Заказать и оплатить техническую инвентаризацию и кадастровый учет Дома.

5.2.3. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.2.4. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.2.5. Передать Участнику Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.6. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего Договора, регистрации права собственности Участника на Квартиру после ее приема-передачи.

5.2.7. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности Участниками, Застройщик обязуется отказаться от прав собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство, и прекратить право на недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.

6.1. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации Дома, Застройщик уведомляет Участника, а Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты отправления сообщения приступить к технической приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

6.2. Если по вине Участника Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру не будет подписан Сторонами, в том числе в связи с денежной задолженностью Участника, окончательная передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится, в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее технической передаче, Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 45 (сорока пяти) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон. При этом срок передачи Квартиры, предусмотренный п.6.5 Договора, автоматически продлевается на срок устранения недостатков.

6.4. По Листу взаиморасчетов и допуска в Квартиру, Участник получает ключи и допуск в Квартиру, согласно графику работы Застройщика, право осуществлять отделочные и иные работы по разрешению Застройщика, в порядке п.5.1.3. Договора, пользоваться водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием.

С момента подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру Участник несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Квартиру.

6.5. В срок **до 28 сентября 2021 года** включительно Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору.

Допускается досрочная передача Квартиры Участнику. При досрочной передаче Квартиры Участник обязан Квартиру принять.

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при наличии подписанного Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру без денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан окончательно передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации Квартиры для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.7. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

6.8. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Квартиры по вине Участника, Застройщик через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.9. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.10. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.6.5. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.10.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

6.10.2. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 6.10.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным, и Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры

для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников объектов недвижимости в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома, вследствие чего к нему подлежат применения последствия и ответственность, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

7.3. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Квартиры считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.5. По решению Застройщика Дополнительное соглашение об окончательной цене Договора и Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру могут не оформляться. При этом все договорные правоотношения, связанные с данным документом, Стороны исполняют на основании Акта приема-передачи.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Квартиры;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Квартиры помещения. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, потолков Квартиры от внутренней влаги;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры.

Участник не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.5. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (Сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика и письменного согласия Банка – кредитора Участника, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по

настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.

10.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Застройщику от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора (в том числе соглашений о его изменении, досрочном прекращении), технической инвентаризации и кадастровому учету Квартиры.

Для исполнения Застройщиком данного поручения, Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, возместить издержки и расходы Застройщика по данному поручению, а также оплатить услуги Застройщика на расчетный счет (ИНН 6234171676, КПП 623401001, ОГРН 1176234017937, ОКТМО 61701000, ОКВЭД 41.20, р/счет № 40702810225250000778 в филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, БИК 042007835, к/счет 30101810100000000835) в размере 7000 (Семь тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, не позднее первого платежа по Цене Договора. Застройщик вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы.

Застройщик обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Квартиру.

Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (Сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет цены Договора денежные средства.

11.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, виновная Сторона обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Законом.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;
- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;
- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

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

одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

Статья 14. Заключительные положения.

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

14.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. Приложение 1 к Договору: План Квартиры.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик: ООО «Европа-2»

Юридический адрес: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, дом 27, пом. Н114, адрес местонахождения: 390000, Рязанская область, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, дом 27, пом. Н114, ИНН 6234171676, КПП 623401001, ОГРН 1176234017937, ОКТМО 61701000, ОКВЭД 41.20, р/счет № 40702810225250000778 в филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, БИК 042007835, к/счет 30101810100000000835.

Директор _____ Семенов Михаил Олегович

Участник: ФИО, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____ г.
_____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____.

Участник _____ ФИО