

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилья

город Киров, областной

« _____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Стройсоюз», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кислицына Эдуарда Кузьмича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», действующий(ая) в собственных интересах, с другой стороны, а совместно именуемые «**стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее — договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является участие сторон в совместном строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **Кировская область, Ленинский район г. Киров, ул. Рудницкого, д. 12**, именуемого в дальнейшем также «**Дом**».

Основные характеристики «**Дома**», подлежащие определению в настоящем договоре.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
Назначение	Жилое
Этажность	18
Общая площадь	8155,75 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	6 баллов
Разрешение на строительство	№ 43-RU43306000-055-2020 от 02.06.2020 г.
Земельный участок	Кадастровый номер 43:40:000468:3545

Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **Кировская область, Ленинский район, г. Киров, ул. Рудницкого, д. 12** и после получения разрешения на ввод «**Дома**» в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства «**Участнику долевого строительства**», а «**Участник**» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте «**наш.дом.рф**».

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащему передаче «**Участнику**», является **квартира строительный № _____** в многоквартирном доме со следующими основными характеристиками:

2.1.1. Назначение объекта (*жилое, нежилое*) – **жилое**.

2.1.2. Этаж, на котором расположен объект долевого строительства – _____.

2.1.3. Общая площадь (для жилого помещения) или площадь (для нежилого помещения) – **___ кв.м.**

2.1.4. Количество комнат – _____.

2.1.5. Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличие и площади частей нежилого помещения:

Комната № 1 (кв.м.)	Комната № 2 (кв.м.)	Кухня (кв.м.)	Сан узел (кв.м.)	Коридор (кв.м.)	Площадь лоджии с коэфф. (0,5) (кв.м.)

2.2. Общая приведенная (проектная) площадь квартиры является ориентировочной согласно

проектной документации «Дома» по внутреннему периметру стен квартиры и состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, включая площадь лоджии (с применением коэффициента 0,5).

Общая и жилая проектные площади и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченной организацией или кадастровым инженером технического плана на «Дом».

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади квартиры является изменение общей проектной площади квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства).

План объекта долевого строительства (квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балкона, лоджии), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. По окончании строительства многоквартирного жилого дома общая приведенная (проектная) площадь квартиры и площадь лоджии (с применением коэффициента 0,5) уточняется по обмерам, производимым уполномоченной организацией/кадастровым инженером, фиксируется в техническом плане на «Дом».

При расхождении проектной площади объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1. настоящего договора, с площадью объекта долевого строительства, определенной по результатам кадастровых работ, Стороны производят окончательный взаиморасчет по окончательным замерам, указанным в техническом плане на «Дом». Возврат за переплаченные квадратные метры или доплата за неоплаченные квадратные метры производится по цене квадратного метра, установленной в п. 3.1. настоящего договора.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. На момент заключения настоящего договора цена 1 квадратного метра составляет _____, _____ (_____) рублей __ копеек. Цена настоящего договора определена сторонами и составляет _____, _____ (_____) рублей __ копеек, что соответствует оплате _____ кв.м. общей приведенной (проектной) площади квартиры.

3.1.1. «Участник» производит оплату цены договора, предусмотренную п. 3.1 настоящего договора, за счет собственных денежных средств по безналичному расчету путем перечисления на специальный счет эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

3.1.2. «Участники» обязуются внести денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета «Участников» (депонентов), в целях их перечисления «Застройщику» (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счет эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), местонахождение г. Москва, адрес: 11 7997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19; адрес электронной почты Банка (escrow_sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 — для мобильных, 8 (800)555-55-50 — для мобильных и городских.

Депонент: _____ г.р.

Бенефициар: **ООО Специализированный застройщик «Стройсоюз».**

Депонируемая сумма: _____, _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в соответствии с п. 3.1.1 настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: **31 декабря 2022 года.**

3.2. «Участник» обязан уплатить цену договора до ввода в эксплуатацию «Дома» путем внесения денежных средств в сроки, порядке и размере, которые установлены договором.

3.2.1. Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию «Дома»;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав «Дома».

3.2.2. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение договора участия в долевом строительстве жилья по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Датой исполнения платежа признается день перечисления денежных средств на счет эскроу.

3.4. Стоимость свето-прозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии, включая изготовление, материалы, доставку и монтаж конструкции, составляет _____, __ (____) рублей __ копеек, входит в цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. При наступлении оснований для возврата «Участнику» денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату «Участнику» в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади квартиры, являющейся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

3.8. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности «Участника» на объект долевого строительства, а также расходы за услуги по изготовлению технического плана объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Права и обязанности «Застройщика»:

4.1.1. Организовать строительство «Дома» в соответствии с проектно-технической документацией и обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в срок, определённый настоящим договором.

4.1.2. Обеспечить сохранность объекта долевого строительства до передачи квартиры «Участнику» в собственность.

4.1.3. Передать «Участнику» квартиру по передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика», с последующим оформлением договора передачи квартиры в собственность.

4.1.4. Передать «Участнику» инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.1.5. Передать «Участнику», при условии исполнения им обязательств по уплате денежных средств в полном объеме, после сверки расчетов с «Застройщиком» справку о полной оплате цены договора.

4.1.6. Квартира возводится до черновой строительной готовности, включая установку входной металлической двери, установку окон из ПВХ профиля без монтажа подоконных досок и откосов, устройство перегородок санузлов, устройство межкомнатных перегородок, улучшенную штукатурку поверхности кирпичных стен, бетонные поверхности монолитного каркаса шлифуются до класса поверхности А7, устройство полусухой цементно-песчаной стяжки по звукоизоляционному слою, монтаж системы отопления (в полном объеме), установку стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования), установку счетчиков поквартирного учета горячей и холодной воды. Электроэнергии.

Монтаж одного узла учета воды включает: фильтр, счетчик, соединительные элементы. Количество

и комплектность установленных узлов учета воды производятся в соответствии с проектной документацией.

В черновую строительную готовность не входит: установка межкомнатных дверных блоков, шпателька стен, перегородок и потолков, оклейка обоями, устройство покрытия полов и потолков, выполнение электромонтажных работ, отделка керамической плиткой стен и пола, отделка балконов и лоджий.

4.1.7. Работы по установке светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии производятся «Застройщиком» самостоятельно, либо силами привлеченных «Застройщиком» организаций на этапе черновой строительной готовности в соответствии с проектным решением.

4.1.7. Работы по установке светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии производятся «Застройщиком» самостоятельно, либо силами привлеченных «Застройщиком» организаций на этапе черновой строительной готовности.

4.1.8. Чистовая отделка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, отделка керамической плиткой и т. д. производится за счет средств «Участника» и в цену, установленную настоящим договором, не входит. «Застройщик» оставляет за собой право изменить отделку фасада «Дома», мест общего пользования, придомовую территорию.

4.1.9. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав «Дома», не повлекшее изменений объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора «Участником» до даты ввода «Дома» в эксплуатацию.

4.1.10. Заселение «Дома» до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не допускается.

4.1.11. «Застройщик» гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

4.1.12. «Застройщик» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в случаях принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенных настоящим договором сроки.

4.1.13. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника» о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия «Участника», предусмотренных п.

4.1.14. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником» почтовому адресу или вручено «Участнику» лично под расписку. «Участник», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика».

4.1.14. При уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком» согласно п. 4.1.13. настоящего договора или при отказе «Участника» от принятия объекта долевого строительства, «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства «Участнику», указанного в п. 6.1. договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения в соответствии с нормами Федерального закона 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» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанным ими почтовым адресам.

4.2. Права и обязанности «Участника»:

4.2.1. Производить оплату цены договора за объект долевого строительства, указанный в п. 2.1.

настоящего договора, в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

4.2.2. Приступить к принятию объекта долевого строительства в срок, указанный «Застройщиком» в уведомлении о завершении строительства многоквартирного жилого дома, по передаточному акту.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства вследствие уклонения «Участника» от подписания передаточного акта, «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по договору.

4.2.3. «Участник» до подписания документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, и отказаться от подписания документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения «Застройщиком» обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

4.2.4. Оплатить стоимость услуг, связанных с государственной регистрацией права собственности на указанный в п. 2.1. настоящего договора объект долевого строительства.

4.2.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации договора стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.2.6. Возместить стоимость расходов «Застройщика» по изготовлению технического плана в отношении объекта долевого строительства, указанного в п. 2.1. настоящего договора.

4.2.7. Оплачивать расходы по содержанию «Дома», оплате коммунальных услуг, охране и т.д. с даты подписания «Участником» передаточного акта о принятии объекта долевого строительства во владение и, в последующем, до полного оформления прав собственности «Участником» на объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего договора, и заключения договоров между «Участником» и ресурсоснабжающими (тепло-, водо-, электро-) организациями пропорционально доле своего участия в строительстве.

4.2.8. «Участнику» запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в объекте долевого строительства, указанном в п. 2.1. настоящего договора, которые могут привести к разрушению его частей или здания в целом, а также ухудшить проектные характеристики возведенных конструкций.

4.2.9. После передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства по передаточному акту «Участник» вправе производить в квартире работы по чистовой отделке.

5. Срок действия договора. Досрочное расторжение

5.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

5.3. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут или изменён в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве или при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату «Участнику долевого строительства» либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства «Участнику долевого строительства» для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между «Участником долевого строительства» и кредитором.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи «Участнику» лежит на «Застройщике».

5.7. В случае составления одностороннего передаточного акта «Застройщиком» в порядке, предусмотренном п. 4.1.14. договора, обязательства по внесению платежей за коммунальные услуги и содержание «Дома» признаются перешедшими к «Участнику» со дня, следующего сразу же за днем составления одностороннего передаточного акта. При этом риск случайной гибели объекта долевого

строительства признается перешедшим к «Участнику» со дня составления одностороннего передаточного акта объекта долевого строительства.

6. Срок передачи объекта долевого строительства

6.1. Срок ввода «Дома» в эксплуатацию **2 квартал 2022 года**. «Застройщик» обязуется передать объект долевого строительства «Участнику» в течение 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней после получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию. Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» своих обязательств.

6.2. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 6.1. договора срока обязан направить «Участнику» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанным в договоре почтовым адресам «Участника» или вручается лично под расписку.

6.3. При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» указанной в п. 6.2 настоящего договора информации и предложения об изменении условий договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с истечением срока хранения почтового отправления, отсутствием «Участника» по указанным ими почтовым адресам, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств от «Участника» не получен письменный ответ, «Участник» считается надлежащим образом уведомленным. Изменение предусмотренного договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.4. Любые изменения настоящего договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны сторонами и зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в виде соглашений к договору.

7. Гарантия качества, гарантийный срок объекта долевого строительства

7.1. «Застройщик» обязуется передать «Участнику» объект долевого строительства, качество которого соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

7.2. В случае если объект долевого строительства построен «Застройщиком» с отступлениями от условий п. 4.1.6. настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества или с иными недостатками, «Застройщик» обязан безвозмездно устранить недостатки в согласованный сторонами срок.

7.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику» объекта долевого строительства, – 3 года и исчисляется со дня подписания передаточного акта.

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

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки

сверх неустойки.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе одной из сторон применяются положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником» и соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к «Застройщику», «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.5. Систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участник» уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в установленном законом порядке.

9. Уступка прав требования по договору

9.1. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на «Нового Участника» в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка «Участником» прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по договору об уступке прав требований является юридическое лицо.

9.4. О переходе прав по настоящему договору «Участник» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождают стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору.

Обстоятельствами непреодолимой силы являются:

1) любой указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля сторон или одной стороны.

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

11. Порядок разрешения споров

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

11.2. Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении обязательств по

настоящему договору, разрешаются сторонами в установленном законом порядке. При не достижении согласия по спорным вопросам, возникающим из указанного договора или касающимся данного договора, а также связанным с нарушением, прекращением или признанием договора недействительным, подлежат разрешению в суде в установленном законом порядке.

11.3. В случае, если «Участником» по договору выступает юридическое лицо, применяется обязательный досудебный порядок урегулирования споров и разногласий. Спор, возникающий из таких правоотношений, может быть передан на разрешение Арбитражного суда Кировской области после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления претензии другой стороне.

12. Заключительные положения

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон. После государственной регистрации указанных изменений и дополнений последние становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

12.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон договора и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.5. Подписывая настоящий договор, «Участник» дает свое согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору, на любое информирование по реквизитам (в т.ч. на электронный адрес и телефон), указанным в разделе 13 настоящего договора. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием «Участника» на обработку персональных данных в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.

12.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения:

Приложение № 1 - План Квартиры.

13. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»: ООО Специализированный застройщик «Стройсоюз»

Юридический адрес: 610035, г. Киров, ул. Калинина, д. 40 пом. 38, тел: (8332) 247-000,

ОГРН 1104345006160, ИНН 4345276039, КПП 434501001,

р/сч. 407 028 102 270 000 03944 в Кировском отделении № 8612 ПАО Сбербанк,

к/сч.301 018 105 000 000 00609, БИК 043304609.

Директор _____ / Кислицын Э.К. /

«Участник» _____

**Приложение № 1 к договору № _____ от «___» _____, 20__ г.
План квартиры № ____, расположенной на _____ этаже в доме № 12
по ул. Рудницкого в г. Кирове, площадь квартиры _____ кв. м.**

Директор _____ / Кислицын Э.К. /

Согласовано:

«Участник» _____