

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилья

город Киров, областной

«_____» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ПС Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Вахонина Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», (далее «Участник») действующий _____, 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 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, город Киров, ул. Молодой Гвардии, дом 102а, именуемого в дальнейшем «Дом».

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

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Новое строительство
Назначение	Жилое здание
Этажность	9
Общая площадь	4769,33
Материал наружных стен	Кирпич силикатный
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные круглопустотные плиты перекрытий
Класс энергоэффективности	D
Класс сейсмостойкости	5 баллов
Разрешение на строительство	43-RU43306000-091-2020
Земельный участок	43:40:000338:1320

«Застройщик» принимает на себя обязательство за счет собственных и привлеченных средств организовать строительство и построить многоквартирный жилой дом согласно проектно-технической документации, а после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и завершения расчетов по настоящему договору передать «Участнику» в собственность соответствующие объекты долевого строительства, указанные в п. 2.1., п. 2.4. настоящего договора.

«Участник» со своей стороны обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по договору, используются для строительства (создания) Застройщиком Многоквартирного дома. В случае образования у Застройщика экономии полученных от Участника долевого строительства денежных средств она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

1.2. Проектная декларация опубликована «Застройщиком» на официальном сайте «Застройщика» www.пс-недвижимость.рф в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и на сайте www.наш.дом.рф. «Участник» подтверждает, что до подписания настоящего договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по «Дому», размещенными на указанном сайте.

1.3. Земельный участок кадастровый номер: 43:40:000338:1320, отведенный под строительство Многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании договора купли продажи, зарегистрированного в управлении Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области за номером регистрации: 43:40:000338:1320-43/079/2020-7 от 14 октября 2020 г.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащему передаче «Участнику», является следующая квартира в многоквартирном доме:

№ квартиры (строительный)	Этаж	Количество комнат	Общая приведенная (проектная) площадь, 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 номера квартир являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером технического паспорта на «Дом».

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади каждой квартиры является изменение общей проектной площади этой квартиры в любую сторону не более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) м.кв.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений каждой 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, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложениях к настоящему договору.

2.3. По окончании строительства многоквартирного жилого дома общая приведенная (проектная) площадь каждой квартиры и площадь каждой лоджии (с применением коэффициента 0,5) уточняются по обмерам, произведенным организацией технической инвентаризации.

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

Номера Объектов долевого строительства являются условными и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома» и постановки его на кадастровый учет.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. На момент заключения настоящего договора цена 1 квадратного метра объекта, указанного в пункте 2.1. настоящего договора составляет _____ и изменению не подлежит. Общая стоимость объекта, указанного в пункте 2.1. настоящего договора определена сторонами и

составляет

что соответствует оплате _____ кв.м. общей приведенной (проектной) площади квартиры.

3.2. Цена настоящего договора определена сторонами в общей сумме _____).

3.3. «Участник» производит оплату цены договора в следующем порядке:

3.3.1. Участник обязуется внести денежные средства, в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве жилья, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации в Управлении Росреестра по Кировской области, путем перечисления денежных средств 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 Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент (Банк):

Депонент (Участник):

Бенефициар (Застройщик): ООО Специализированный застройщик «ПС-Недвижимость»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств: _____ года.

3.3.2. Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

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

3.3.3. Основания прекращения депонирования денежных средств:

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

3.3.3. Денежная сумма, указанная в п. 3.1. настоящего договора, перечисляется единовременным платежом, до сдачи дома в эксплуатацию в срок до _____, с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

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

3.5. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства, а также расходы за услуги по технической инвентаризации объекта долевого строительства, указанного в п 2.1. настоящего договора.

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 объектов, указанных в пунктах 2.1. «Участнику» в собственность.

4.1.3. Передать «Участнику» объекты 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 объектов в собственность.

4.1.4. Передать «Участнику» инструкцию по эксплуатации объектов долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объектов долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации объектов 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 получистовой строительной готовности, включая установку входной двери, установку окон из ПВХ с монтажом подоконных досок, монтаж свето-прозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии, устройство перегородок санузлов, устройство межкомнатных перегородок, простая штукатурка поверхности кирпичных стен с устройством оконных откосов, шпатлевка стен и перегородок, устройство черновой выравнивающей стяжки пола, монтаж системы отопления (в полном объеме в соответствии с проектом), установку стояков канализации с установкой крестовины или тройника под внутриквартирную разводку, водопровода, горячего водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования, без полотенцесушителя), установку индивидуальных квартирных электро-щитков, установку в этажном щите электросчетчика и отключающего автомата, установку слаботочной распределительной коробки, установку счетчиков поквартирного учета горячей и холодной воды (без проведения поверки и пломбирования приборов учета), монтаж системы оповещения о пожаре, установка кнопки звонка (без установки механизма звонка),

4.1.7. В получистовую строительную готовность не входит: установка межкомнатных дверных блоков, и потолков, оклейка обоями, устройство полов по всей квартире (полный конструктив), покрытия полов, выполнение электромонтажных работ, отделка керамической плиткой, внутриквартирная разводка водопровода от вентиля на квартирном стояке, внутриквартирная разводка канализации, установка санфаянса (ванна, унитаз, умывальник и др. предметы) и мойки на кухне со смесителями, установка электроплиты, устройство внутренних дверных откосов, заделка раствором рустов.

4.1.8. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ, кроме перечисленных в пункте 4.1.6. настоящего договора, в цену договора не входят и выполняются за счет средств «Участника» «Застройщиком», по подписанному Сторонами дополнительному соглашению или самостоятельно. При выполнении работ, которые в соответствии с законодательством РФ требуют наличие соответствующего свидетельства саморегулируемой организации о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства или лицензии, «Участник» обязуется привлекать только лиц, имеющих соответствующие допуски к работам.

4.1.9. Работы по установке свето-прозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии производятся «Застройщиком» самостоятельно, либо силами привлеченных «Застройщиком» организаций на этапе получистовой строительной готовности.

4.1.10. 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 объекта, мест общего пользования, придомовую территорию.

4.1.11. Стороны договорились, что Застройщик имеет право внести в проект несущественные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что характеристики Объекта долевого строительства по завершении строительства будут отвечать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и действующим нормативам. Указанные изменения Стороны согласовали не признавать существенными.

4.1.12. Неотделимые улучшения квартиры производятся «Участником» за свой счет и только с письменного согласия «Застройщика».

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

4.1.14. «Застройщик» гарантирует, что объекты, указанные в п. 2.1. настоящего договора свободны от любых прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом на момент заключения настоящего договора.

4.1.15. «Застройщик» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в случае 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 определённые настоящим договором сроки.

4.1.16. «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. 4.1.17. 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, обязаны приступить к его принятию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика».

4.1.17. При уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком» согласно п. 4.1.16. 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 указанному ими почтовому адресу.

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 «Участником» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по договору.

4.2.3. Осуществить приемку объекта долевого строительства. В случае обнаружения существенных недостатков, которые исключают возможность использования объекта долевого строительства по назначению и не могут быть устранены «Застройщиком», «Участник» вправе отказаться от приемки объекта долевого строительства. В случае обнаружения устранимых недостатков «Участник» и «Застройщик» подписывают акт осмотра выявленных недостатков, в котором отражают замечания и согласовывают сроки их устранения.

4.2.4. Оплатить стоимость услуг указанных в пунктах 3.6., 4.1.8. настоящего договора на основании выставленного счёта до получения справки о полной оплате цены договора.

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

4.2.6. В течение двух недель с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объектов, предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области все необходимые документы для оформления права собственности. Все расходы по государственной регистрации договора, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.2.7. Участник обязуется сообщать в письменном виде Застройщику обо всех изменениях почтовых реквизитов, номеров телефонов, паспортных данных в десятидневный срок. В случае не уведомления вся корреспонденция направляется по адресу, указанному в Договоре, и считается принятой Участником надлежащим образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.2.8. Участник возмещает стоимость расходов «Застройщика» по проведению технической инвентаризации объектов, указанных в 2.1. настоящего договора.

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

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

4.2.11. После передачи «Застройщиком» объектов по передаточному акту «Участник» вправе производить в них 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. Стороны договорились, что при расторжении договора по инициативе «Участника», «Участник» компенсирует «Застройщику» расходы по оплате государственной пошлины за совершение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области действий по государственной регистрации настоящего договора. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства (при условии отсутствия у него оснований для расторжения Договора в одностороннем или судебном порядке), Застройщик возвращает сумму цены договора, фактически уплаченную Участником, без индексации, без процентов за пользование данными денежными средствами.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объектов до их передачи «Участнику» лежит на «Застройщике».

5.7. В случае составления одностороннего передаточного акта «Застройщиком», в порядке, предусмотренном п. 4.1.17. 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

объектов долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» со дня составления, предусмотренного настоящей частью, одностороннего передаточного акта объектов долевого строительства.

5.8. Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в одностороннем порядке при нарушении Участником долевого строительства условий оплаты по настоящему договору.

5.9. В случае расторжения настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу, на основании полученных ПАО «Сбербанк России» сведений о погашении записи, о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено Кредитным договором.

6. Срок передачи объекта долевого строительства

6.1. После завершения строительства дома (ввода объекта в эксплуатацию) объекты передаются Участнику по передаточному акту в течение 180 дней, исчисляемых с момента ввода дома в эксплуатацию и полной оплаты цены Договора. Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» своих обязательств.

Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию _____ года.

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 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 указанному в договоре адресу «Участнику» или вручается лично под расписку.

6.3. При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» уведомления о получении информации и предложения об изменении условий настоящего договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от «Участника» не получен письменный ответ, «Участник» считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего договора или неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении «Участника», «Застройщик» вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего договора.

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» объекты, качество которых соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

7.2. В случае если объекты построены «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества или с иными недостатками, «Застройщик» обязан безвозмездно устранить недостатки в согласованный Сторонами срок.

7.3. Гарантийный срок на объекты устанавливается - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объектов долевого строительства – 3 года и исчисляется со дня подписания передаточного акта.

7.4. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объектов 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) объектов долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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 не надлежаще 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 договора применяются положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

8.4. При необоснованном отказе «Участника» от принятия объектов в предусмотренный настоящим договором срок, «Участник» выплачивает штраф, в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.5. 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.

8.6. 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».

9. Уступка прав требования по договору

9.1. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается только после уплаты ими 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. Участник оплачивает Застройщику расходы, связанные с подготовкой, оформлением документов для государственной регистрации уступки прав требований по Договору.

9.4. Если «Участник» письменно не уведомит о состоявшейся уступке права требования «Застройщика», «Участник» обязан уплатить «Застройщику» штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

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 досудебном 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 судебном 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 объекта долевого участия, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей 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, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на то, что рекламные конструкции на МКД не входят в состав общего имущества МКД и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик в праве самостоятельно распоряжаться данными рекламными конструкциями. Тем самым участник долевого строительства подтверждает, что места, предназначенные для рекламы на фасаде дома, остаются в пользовании, владении и распоряжении Застройщика.

12.5. 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.

12.6. 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 (в т.ч. на электронный адрес и телефон), указанных 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 «ПС Недвижимость»

610044, г. Киров, ул. Ломоносова, д.11, оф. 20А

ИНН 4345422498, КПП 434501001

ОГРН 1154350003697

р/с 40702810227000000701, КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8612 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000609 БИК 043304609

Директор _____ Д.Ю. Вахонин

м.п.

«Участник»: