

ДОГОВОР № СВ-00-00-000
участия в долевом строительстве жилья

город Киров, областной

«___» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Стройсоюз», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице главного бухгалтера Перевозчиковой Светланы Александровны, действующей по доверенности б/н от 27 августа 2018 г. с одной стороны, и

ФИО, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», (далее «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 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: г. Киров, Первомайский район, ул. Свободы, д. 110, именуемого в дальнейшем «Дом».

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

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой
Назначение	Жилое
Этажность	5-6
Общая площадь	6305,04 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В (Высокий)
Класс сейсмостойкости	6 баллов
Разрешение на строительство	№ 43-RU43306000-026-2018 от 14.02.2018 г.
Земельный участок	Кадастровый номер 43:40:000348:434

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

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

1.2. Проектная декларация опубликована «Застройщиком» на официальном сайте «Застройщика» www.skss43.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». «Участник» подтверждает, что при подписании настоящего договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по «Дому», размещенными на указанном сайте.

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 номер квартиры 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 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, лоджий), 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) 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.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. На момент заключения настоящего договора цена 1 квадратного метра составляет **0000,00** (_____ тысяч _____ рублей _____ копеек) и изменению не подлежит. Цена настоящего договора определена сторонами и составляет **0000,00** (_____ миллионов _____ тысяч рублей _____ копеек), что соответствует оплате **000,00** (_____ целых _____ сотых) кв.м. общей приведенной (проектной) площади квартиры.

3.1.1 «Участник» вносит денежные средства «Застройщику» в сумме **0000,00** (_____ миллионов _____ тысяч _____ рублей _____ копеек) по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», указанного в п.13 настоящего договора не позднее 2 (двух) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

«Участник» имеет право оплатить цену договора раньше установленного срока.

3.2. Оплата цены договора за объект долевого строительства может производиться как по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на расчетный счет

«Застройщика», указанного в п.13 настоящего договора, так и иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

«Участник» имеет право оплатить цену договора раньше установленного срока.

3.3. Датой исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

3.4. В случае просрочки платежа (платежей), предусмотренного п 3.1. Договора, «Участник» 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.

3.5. Стоимость свето-прозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии, включая изготовление, материалы, доставку и монтаж конструкции, составляет **000,00** (_____ тысяч рублей ____ копеек), не входит в цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора, и оплачивается «Участником» дополнительно до получения им справки о полной оплате цены договора, указанной в п. 4.1.5. настоящего договора.

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

3.7. 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.

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 строительной двери, установку окон из ПВХ без монтажа подоконных досок и откосов, устройство перегородок санузлов, устройство межкомнатных перегородок, штукатурку поверхности кирпичных стен, бетонные поверхности монолитного каркаса шлифуются, устройство цементно-песчаной стяжки, монтаж системы отопления (в полном объеме), установку стояков канализации, водопровода, горячего водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования), установку индивидуальных квартирных электро-щитков, установку счетчиков поквартирного учета горячей и холодной воды.

Монтаж одного узла учета воды включает: фильтр, счетчик, соединительные элементы, пломбы, акт ввода в эксплуатацию. Количество и комплектность, установленных узлов учета воды производятся в соответствии с проектной документацией.

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

4.1.7. Работы по установке свето-прозрачных 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 объекта, 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 объекта строительства в эксплуатацию.

4.1.10. Неотделимые улучшения квартиры производятся «Участником» за свой счет и только с согласия «Застройщика». Стоимость улучшений объекта долевого строительства, указанного в п.2.1. настоящего договора «Участнику» не возмещается, в том числе в случае расторжения договора по любому из оснований, указанных в законе и/или договоре.

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

4.1.12. «Застройщик» гарантирует, что квартира, указанная в п. 2.1. свободна от любых прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

4.1.13. «Застройщик» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

а) если другие работы, не входящие в обязанности «Застройщика», но связанные со строительством «Дома» задерживают выполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору;

б) 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 определенные настоящим договором сроки.

4.1.14. «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. 4.1.15. 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».

4.1.15. При уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком» согласно п. 4.1.14. 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 дого-

вора 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.

4.1.16. Гражданская ответственность «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве перед «Участником» реализована в рамках создания компенсационного фонда в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Компенсационный фонд (далее «Фонд») предназначен для выплаты возмещения участникам строительства при банкротстве «Застройщика».

Формирование компенсационного фонда долевого строительства производится за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков.

«Застройщик» вправе привлекать денежные средства «Участника» при условии исполнения обязанности по уплате взносов в «Фонд» до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

4.1.17. «Участник» вправе обратиться в «Фонд» за выплатой возмещения до даты завершения конкурсного производства в отношении «Застройщика», за исключением предусмотренных законом случаев, допускающих обращение позже указанной даты. Выплата возмещения осуществляется в размере уплаченной цены договора.

«Участник» не вправе требовать возмещения за счет средств Компенсационного фонда в случае получения им ранее страховой выплаты или выплаты, произведенной поручителем «Застройщика» (ч. 16 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

4.1.18. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (Залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве жилья у «Участника» (Залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером 43:40:000348:434, принадлежащий «Застройщику» на праве собственности, о чем сделана запись о государственной регистрации № 43:40:000348:434-43/001/2017-1 от 31.10.2017 года в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (два договора купли-продажи земельного участка от 26.06.2017 года и договор купли-продажи земельного участка от 05.09.2017 года) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

4.1.19. «Застройщик» гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения договора участия в долевом строительстве жилья.

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 передаточный акт, отражают в нём замечания и согласовывают сроки их устранения.

4.2.4. Оплатить стоимость свето-прозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии 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 указанную в п. 2.1. настоящего договора квартиру.

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

4.2.7. Возместить стоимость расходов «Застройщика» по проведению технической инвентаризации квартиры.

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

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

4.2.10. После передачи «Застройщиком» квартиры по передаточному акту «Участник» вправе производить в помещении 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. «Застройщик» возвращает фактически вложенные «Участником» денежные средства, без индексации и в срок в течение 30 (тридцати) дней после подписания соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве жилья и его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

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. При расторжении договора по инициативе «Участника» (при условии отсутствия оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат «Участнику» денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с новым участником долевого строительства за вычетом неустойки 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.

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

5.7. В случае составления одностороннего передаточного акта «Застройщиком» в порядке, предусмотренном п. 4.1.15. 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, предусмотренного настоящей частью, одностороннего передаточного акта объекта долевого строительства.

6. Срок передачи объекта долевого строительства

6.1. «Застройщик» обязуется передать квартиру «Участнику» не позднее **1 квартала 2020 года** (исчисляется в кварталах). 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 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» квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

7.2. В случае если квартира построена «Застройщиком» с отступлениями от условий п.4.1.6. 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 квартиру устанавливается - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства 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 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 причинённые 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 квартиры 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».

8.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участник» 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.

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. 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.

9.5. Если «Участник» письменно не уведомит о состоявшейся уступке права требования

«Застройщика», «Участник» обязан уплатить «Застройщику» штраф в размере 10000,00 (Десять тысяч рублей 00 копеек) 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 суде общей юрисдикции по месту нахождения «Застройщика» (Первомайский районный суд г. Кирова – 610035, г. Киров, ул. Калинина, д. 57).

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

**Приложение № 1 к договору № СВ-00-00-000 от 00.00.201__ г.
План квартиры № ____, расположенной на ____ этаже в доме № 110
по ул. Свободы в г. Кирове, площадь квартиры _____ кв. м.**

Директор ООО СК «Стройсоюз» _____ К.Ю.Корсаков
Согласовано:
«Участник» _____