

**Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Городской округ город Стерлитамак,
Республики Башкортостан

" ____ " _____ 201 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГОРСТРОЙ»), в лице директора _____ (указать должность, ФИО полностью лица), действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации** _____ (указать полностью ФИО участника долевого строительства), _____ года рождения, паспорт серии _____ № _____, код подразделения _____ выдан _____ (кем выдан) _____ (когда выдан), зарегистрированный по адресу: _____ ИНН _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой 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 изменения в некоторые законодательные акты РФ), а вместе либо по отдельности в тексте настоящего Договора именуемые «**Стороны**» либо «**Сторона**» соответственно, заключили настоящий Договор (далее – договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – Многоквартирный жилой дом по пр.Ленина в г. Стерлитамак со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и объектами

инфраструктуры, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке с кадастровым номером № 02:56:040202:1936, отведенный Застройщику на основании - Договор купли-продажи муниципального имущества, приватизируемого способом продажи без объявления цены № 44 от 09.08.2017 г. зарегистрирован в УФРС по РБ за № 02:56:040202:1859-02/117/2017-1; № 02:56:040202:1849-02/117/2017-1 от 29.08.2017 г.,

1.1.2. Квартира – часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во/площадь комнат	Общая проектная площадь с учетом лоджий и балконов кв.м. (далее общая проектная площадь квартиры)	Жилая проектная площадь кв. м.	Этаж	Литер

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в *общую совместную/общую долевую*¹ собственность Участнику долевого строительства.

Сведения о многоквартирном жилом доме:

- назначения, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры составляет _____ (_____) рублей, является фиксированной и изменению не подлежит.

Проектная площадь подлежит уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости кадастрового паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** - юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Риком», осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу на основании разрешения на строительство 02-03307000-101-2018 от 22.06.2018г., выданное Администрации городского округа г. Стерлитамак РБ.

1.1.4. **Участник долевого строительства** – физическое(ие) лицо(а), осуществляющее(ие) по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и кредитных средств Банка.

1.1.5. **Заемщик/Созаемщики** – физическое(ие) лицо(а), заключивший(е) с Банком Кредитный договор с целью долевого участия в строительстве Квартиры.

1.1.6 **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Открытое акционерное общество «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО Сбербанк, осуществляет выдачу кредита на долевое участие Участником долевого строительства в строительстве Квартиры.

2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. При заключении договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. **Застройщик гарантирует, что:**

- проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и размещена 00.00.2016 г. на сайте www.____.ru в установленном порядке;

- Квартира, указанная в пункте 1.1.2 не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьими лицами.

- Застройщиком заключен Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

- С правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Участник долевого строительства ознакомлен и один экземпляр правил на руки получил:

_____.

¹ Общая собственность возможна, если на стороне Участника долевого строительства выступают несколько лиц, при этом общая совместная собственность допускается только если Участниками долевого строительства выступают только супруги.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему договору одна сторона (Участник долевого строительства) финансирует строительство Дома инвестиционными средствами в объеме, установленном в договоре, и принимает по окончании строительства в собственность определенной в договоре доли (части) построенного Дома - Квартиры, а другая сторона (Застройщик) - обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать соответствующую Квартиру в этом Доме - Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства направляет на строительство Дома в порядке долевого участия собственные и кредитные денежные средства, предоставляемые согласно Кредитному договору № _____ от «____» _____ года (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в городе Уфа Республики Башкортостан между _____ (указать полностью ФИО Заемщика/Созаемщиков по кредитному договору), именуемый(е) в дальнейшем по настоящему договору Заемщик/Созаемщики, и Открытым акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО Сбербанк, а Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Дома и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его сдачи в установленном законодательством порядке государственной комиссии;

- ввести Дом в эксплуатацию не позднее IV квартал 2018 года.

- передать в собственность Участнику долевого строительства долю - Квартиру в _____ отделки, согласно Приложению № 1 к настоящему Договору не позднее I квартал 2019 года г.

3.3. Участник долевого строительства производит по настоящему договору финансирование строительства Квартиры в общей сумме _____ (_____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры в размере _____ (_____) рублей. Все денежные суммы, указанные в настоящем договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.5. После проведения, по заказу Застройщика, обмеров предприятием по технической инвентаризации, в случае наличия по Квартире отклонения фактической площади от проектной в большую или меньшую сторону более допустимой (для однокомнатной квартиры более 0,5 м., для двухкомнатной квартиры – 0,7 кв.м., для трехкомнатной квартиры – 0,9 кв.м.), сумма настоящего договора подлежит корректировке. Сумма корректировки определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры, указанной в пункте 5.1.1. настоящего договора и разницы между фактической общей площадью Квартиры и общей проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего договора.

3.6. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, право аренды на земельный участок с кадастровым номером № **02:55:010131:686** и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

4. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры

4.1. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.3.3 настоящего договора, производится последним как за счет собственных денежных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых согласно Кредитному договору, заключенному между Заемщиком/Созаемщиками и Банком, на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства (именуемому по Кредитному договору – Заемщику/Созаемщикам) в размере _____ (_____) рублей для целей приобретения в *(общую долевую/общую совместную²⁾* собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора со сроком возврата кредита _____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита. Полные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

4.2. За пользование кредитом Заемщик/Созаемщики уплачивает(ют) Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

- _____ (_____) процентов годовых;
- _____ (_____) процентов годовых – после предоставления Участником долевого строительства Банку надлежаще оформленных документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора, в пользу Банка, страхового полиса/договора страхования и трехстороннего соглашения между страховой компанией, Банком и Заемщиком/Созаемщиками о порядке работы со страховым возмещением, составленной при участии КРЕДИТОРА надлежащим образом оформленной закладной, экспертного заключения об оценочной стоимости кредитуемого объекта недвижимости, а также заявления о снижении процентной ставки за пользование кредитом. Процентная ставка за пользование кредитом устанавливается в размере _____ (_____) процентов годовых с даты, указанной Банком в уведомлении о принятии положительного решения по заявлению Заемщика/Созаемщиков.

4.3. Все имущественные права (требования) по настоящем Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на «__» _____ 20__ года и могут быть заключены в будущем, состоящих в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный настоящим договором срок строительства Дома, определенного в п. 1.1.1 настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передачи в собственность Участника долевого строительства на основании акта приема-передачи Квартиры, определенной в п.1.1.2 настоящего договора и Приложении № ____ к нему, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору в соответствии со ст.ст. 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления права собственности Участником долевого строительства на Квартиру.

В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (с изменениями и дополнениями) Квартира, оформленная в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящиеся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации права *(общей совместной/долевой³⁾* собственности Участника долевого строительства на Квартиру, указанную в п. 1.1.2 настоящего договора и ипотеки на Квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом Участник долевого строительства является Залогодателем. Залогодержателем по данному залогу является Открытое акционерное общество «Сбербанк России» в лице Башкирского отделения № 8598 ПАО Сбербанк (юридический адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ИНН 7707083893; почтовый адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Рихарда Зорге,5) как организация, предоставившая кредит на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора.

4.4. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств

² Необходимо выбрать форму собственности.

³ Необходимо выбрать форму собственности

существования этого обязательства) и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Заемщиком/Созаемщиками, Залогодателем(ями) и выдаваемой в соответствие с законодательством Российской Федерации.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства в части ипотеки Квартиры в силу закона действуют до даты полного исполнения Заемщиком/Созаемщиками обеспеченных ипотекой в силу закона денежных обязательств. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека в силу закона на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком/Созаемщиками своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

5. Порядок расчетов между Сторонами

5.1. Расчеты по договору участия в долевом строительстве/Договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

5.2. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввести Дом в эксплуатацию не позднее 31.12.2018 года.

6.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома.

6.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией.

6.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию не позднее – _____ года (секция _____) передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в степени готовности, отвечающей утвержденной проектной декларации. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения Застройщиком. В течение 3 рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

6.1.5. Уведомить Участника долевого строительства за месяц до срока передачи Квартиры, указанной в п.6.1.4. настоящего договора, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и о готовности Квартиры к передаче в порядке установленном действующим законодательством.

6.1.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

6.1.7. После подписания акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и

доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

6.1.8. Не позднее 10 рабочих дней после получения в установленном порядке надлежаще оформленного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Застройщик передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, при условии полной оплаты стоимости Квартиры в соответствии с п.п.5.1.1-5.1.5 настоящего договора.

Регистрация права собственности на Квартиру с обременением – ипотека в пользу Банка (Залогодержателя) производится за счет Участника долевого строительства.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

6.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Участнику долевого строительства.

6.1.10. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

6.1.11. При необходимости, не позднее, чем за 30 дней до даты ввода Дома в эксплуатацию организовать общее собрание Участников долевого строительства с целью определения способа управления общим долевым имуществом.

6.1.12. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома.

6.1.13. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

6.1.14. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок указанный в пункте 6.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.15. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 6.1.1 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Банка сообщение в письменной форме.

6.1.16. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником долевого строительства второй части денежного вклада, указанного в п. 5.1.2 настоящего договора, за счет средств, предоставленных Банком по Кредитному договору, Участник долевого строительства поручает⁴ Застройщику в своих интересах и интересах Банка в первую очередь перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в сумме второй части денежного взноса, на счет Башкирского отделения № 8598 ПАО Сбербанк по следующим реквизитам:

Корреспондентский счет № 30101810300000000601 в ГРКЦ НБ РБ,

БИК 048073601, ИНН 7707083893 КПП 027802001, лицевой счет № 47422810206009940005, с указанием в назначении платежа: “В счет исполнения _____ (указать ФИО Заемщика/Созаемщиков) обязательств по Кредитному договору № _____ от “___” _____ 20__ г.»;

- денежные средства, перечисленные на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, в уплату первой части денежного взноса, указанной в п. 5.1.1 настоящего Договора Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить на счет Участника долевого строительства _____ (указать полностью ФИО) по вкладу, работающему в режиме «Универсальный» № _____, открытого в Башкирском отделении № 8598/_____ ПАО Сбербанк.

6.1.17. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

⁴ Данное поручение является безусловным и не требует дополнительного письменного распоряжения Участника долевого строительства.

6.2. Застройщик имеет право:

- 6.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства и Банка.
- 6.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.
- 6.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
- 6.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему договору.
- 6.2.5. В случае если Участник долевого строительства не принял Квартиру в соответствии с условиями и в срок, указанный в пункте 6.3.2 настоящего договора, при наличии у Застройщика документа подтверждающего факт уведомления Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, Застройщик в праве составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной или умышленной гибели объекта долевого строительства, а также ответственность за сохранность выполненных работ, установленных приборов и конструкций признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения и либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с не проживанием участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

- 6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных п.п. 5.1.1-5.1.3 настоящего Договора.
- 6.3.2. В течение 5 дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры принять Квартиру по Акту приема-передачи или в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, предоставить Застройщику в письменном виде замечания. После устранения выявленных недостатков принять Квартиру по Акту в течение 3 (трех) дней.
Применительно к условиям данного пункта настоящего договора, днем получения Уведомления является день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю.
- 6.3.3. В течение 45 календарных дней с даты приемки Квартиры по Акту приема-передачи зарегистрировать в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним свое право собственности на Квартиру.
- 6.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации настоящего Договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона на Квартиру, а также залога прав требования в силу закона, возникающих из данного договора в пользу Банка.
- 6.3.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру и государственной регистрации ипотеки в силу закона составить надлежащим образом оформленную закладную в пользу первоначального Залогодержателя и передать её в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав для выдачи первоначальному Залогодержателю, которым согласно Кредитному договору является Банк.
- 6.3.6. Предоставить Банку зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, настоящий договор в количестве одного подлинного экземпляра.

6.3.7. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку Квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную). Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущее ее конструктивное изменение и влияющее на изменение его стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Банком в соответствии с порядком, определенным Постановлением Главы администрации г. Уфы № 3796 от 14.09.1998 года, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего договора не входят и Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством.

6.3.8. Принять участие в общем собрании Участников долевого строительства с целью определения организации осуществляющей управление общим долевым имуществом Участников долевого строительства.

6.3.9. Не уступать права требования по настоящему договору третьим лицам без письменного согласия Банка и Застройщика.

6.3.10. В случае изменений места фактического жительства, регистрации либо контактных телефонов и адресов, Участник долевого строительства обязуется в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде, с указанием новых.

6.3.11. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет получение технического формуляра на Квартиру, иных документов от третьих лиц, необходимых для осуществления действий по государственной регистрации права собственности на Квартиру.

6.3.12. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется в десятидневный срок осуществить все необходимые действия, связанные с открытием лицевого счета в управляющей организации, заключению договоров со снабжающими организациями.

6.3.13. Не отчуждать Квартиру и не осуществлять последующую ипотеку Квартиры без предварительного письменного согласия Кредитора.

6.3.14. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

6.4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (Квартиры) или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, перечисленных Застройщику, в соответствии с п.п. 5.1.1-5.1.2 настоящего Договора и уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора. При этом Застройщик обязан известить Банк и направить денежные средства, подлежащие возврату Участнику долевого строительства, в счет погашения обязательств по кредиту на основании требования Банка, направленного в адрес Застройщика.

7. Гарантия качества Квартиры

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приемки-передачи Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть

выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома государственной комиссии и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 7.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему договору, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в соответствии действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником долевого строительства:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на три месяца;

- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством. При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 7 дней уведомить об этом Застройщика и Банк. Денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства вследствие одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, направляются Застройщиком на счет Банка в соответствии с п. 6.1.16 настоящего Договора.

8.5. Возврат денежных средств вследствие расторжения настоящего Договора согласно п.8.4 Договора осуществляется в порядке и сроки, установленные законодательством Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости» с учетом положений п. 6.1.16 настоящего Договора.

8.6. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Участниками долевого строительства.

8.7. В случае, если Дом и/или Квартира построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300

ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату суммы долевого участия

9.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи готового объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы внесенных Участником долевого строительства денежных средств за каждый день просрочки.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11. Заключительные положения

11.1. 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.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 рабочих дней.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Любые изменения/дополнения в настоящий договор вносятся только при наличии письменного согласия Банка.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.6. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленных законодательством РФ.

11.7. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.9. Настоящий Договор составлен на ____ (____) страницах в _____ экземплярах, два экземпляра для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

- Приложение № 1 Архитектурная планировка Квартиры (с учетом местоположения объекта долевого строительства на этаже).
- Приложение № 2 Перечень отделочных работ Дома

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик

Юридический адрес:

Почтовый адрес:

р/с _____ в _____

к/с _____, БИК _____

ОГРН _____

ИНН _____, КПП _____

Телефон/факс: _____

(_____)

МП

Участник долевого строительства

Гражданин РФ _____,

____.____.____ года рождения,

паспорт _____, выдан

_____, дата выдачи ____ . ____ . ____ г.,

код подразделения ____ - ____,

зарегистрированный(ая) по адресу:

—,

ИНН _____

_____ . ____ . ____