

об участии в долевом строительстве «Многokвартирные жилые дома с нежилыми помещениями по ул. Бабушкина-Каховская в г. Чите 2-я очередь строительства – дом № 2»

г. Чита _____

Общество с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ЭНЕРГОЖИЛСТРОЙ», в лице Генерального директора Лопатина Виктора Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, паспорт: серии _____, выдан _____, проживающ____ по адресу: _____, действующ____ от своего имени, именуем____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование Договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 92-303-447-2017 выдано 20.12.2017г. Администрацией городского округа «Город Чита».

• Земельный участок с кадастровым номером 75:32:020119:400 принадлежит Застройщику на праве собственности (номер и дата государственной регистрации права: 75:32:020119:400-75/001/2017-1, 03.11.2017г.) на основании Договора купли-продажи от 06.07.2016г. Площадь 3219 кв.м.

1.2.2. Размещение информации о строительстве и проектной документации на сайте <http://skejs.ru>.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства «Многokвартирные жилые дома с нежилыми помещениями по ул. Бабушкина-Каховская в г. Чите 2-я очередь строительства – дом № 2» (далее - «Объект недвижимости»). Адрес (местоположение) объекта: Россия, Забайкальский край, городской округ «Город Чита», улица Бабушкина, земельный участок 20– Распоряжение об утверждении изменений адреса объекта недвижимости № 3212-рз от 01.11.2017г.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства:

_____комнатную Квартину № __, расположенную на _ (_____) этаже по вышеуказанному адресу (далее – квартира), общая проектная площадь квартиры (сумма всех площадей Квартиры, включая приведенную площадь лоджии (балкона) с установленным коэффициентом) составляет _____ (_____) квадратных метров, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (произвести инвестирование строительства Объекта недвижимости) и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Общая проектная площадь жилого помещения (площадь за исключением площади лоджии) составляет _____ (_____) квадратных метров. Площадь лоджии с коэффициентом 0,5 составляет _____ (_____) квадратных метров.

Квартира выполняется в черновой отделке, согласно Приложению № 1, плана квартиры, согласно Приложению № 2, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося здания указано в Приложении № 3, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.2.1. Указанная в п. 2.2. настоящего Договора общая площадь Квартиры определяется проектно-сметной документацией и в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительного-монтажных работ изменится и будет отличаться от фактической площади, определенной по данным замера органа технической инвентаризации. Допустимое изменение общей площади жилого помещения объекта недвижимости составляет не более 5 (пяти) процентов от общей площади жилого помещения, указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

3. Обязательства Застройщика

Застройщик:

3.1. Обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства.

3.2. Передает Участнику долевого строительства Квартиру в срок с 16.06.2020г. по 31.07.2020г. путем подписания Акта приема-передачи.

3.2.1. Застройщик вправе перенести срок выполнения работ по благоустройству примыкающих территорий законченного строительством объекта в зимнее время на ближайший благоприятный период при наличии утвержденного застройщиком и согласованного органом строительного надзора гарантийного обязательства с указанием перечня перенесенных видов работ, объемов и сроков их выполнения. Гарантийное обязательство размещается на официальном сайте Застройщика.

3.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик вправе передать Имущество Участнику долевого строительства до срока, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, уведомив Участника долевого строительства о готовности Имущества к передаче в соответствии с законодательством РФ.

3.4. Застройщик гарантирует, что:

3.4.1. Имущество, указанное в п.2.2. настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.4.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

3.5. Извещает Участника долевого строительства о готовности Имущества к передаче в соответствии с законодательством РФ.

3.6. Устанавливает гарантийный срок на Квартиру - пять лет с момента передачи ее Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта недвижимости составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания между Застройщиком и Участником долевого строительства первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящийся в залоге земельный участок, указанный в пункте 1.2.1. настоящего договора, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, предусмотренный пунктом 2.2. настоящего договора и строящиеся (создаваемые) на этих земельных участках многоквартирные дома.

3.8. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышении гарантии защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, средства которых привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов по договорам об участии в долевом строительстве, в соответствии положениями Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017г. «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» Застройщик осуществляет внесение обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены договора, указанной в разделе 5 настоящего договора.

4. Обязательства и права Участника долевого строительства

Участник долевого строительства:

4.1. Обеспечивает финансирование строительства Квартиры, указанного в п.2.2. настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Перечисляет на расчетный счет или вносит в кассу Застройщика средства для финансирования строительства Квартиры в размере и порядке, указанном в разделе 5 настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта недвижимости, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры обязан нести расходы по содержанию Квартиры. Расходы по содержанию мест общего пользования Участник долевого строительства несет в соответствии с законодательством РФ.

4.5. Обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для государственной регистрации настоящего Договора и оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

4.6. Вправе переуступить свои права по Договору третьему лицу при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего Договора. О состоявшейся переуступке прав по Договору Участник долевого строительства в течение десяти дней с момента ее совершения уведомляет Застройщика путем направления в его адрес копии договора цессии, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.7. Обязан принять Квартиру в установленный в настоящем Договоре срок.

4.8. Обязуется до государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях.

5. Цена Договора

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства за Квартиру на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре или вносит в кассу Застройщика.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.3. Окончательная цена настоящего Договора складывается в результате строительства в зависимости от срока внесения денежных средств Участником долевого строительства и в зависимости от площади Квартиры, исходя из ее уточнения органом технической инвентаризации.

5.3.1. В случае внесения Участником долевого строительства 100 % стоимости Квартиры в течение одного месяца с момента государственной регистрации настоящего Договора цена настоящего Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей, при этом цена настоящего Договора изменяется в зависимости от площади в соответствии с пп. 5.4., 5.5., 5.6. настоящего Договора.

5.3.2. В случае внесения Участником долевого строительства 100 % стоимости Квартиры по истечению одного месяца с момента государственной регистрации настоящего Договора цена настоящего Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) рублей, при этом цена настоящего Договора изменяется в зависимости от площади в соответствии с пп. 5.4., 5.5., 5.6. настоящего Договора и подлежит индексации в соответствии с пп. 5.4., 5.7. настоящего Договора.

5.3.3. Стороны договорились, что Участник долевого строительства осуществляет оплату цены настоящего Договора в следующем порядке:

1. Участие в инвестировании строительства Объекта недвижимости Участником долевого строительства согласно настоящего Договора осуществляется за счет собственных средств и частично за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице _____ №8600 ПАО «Сбербанк России» (далее по тексту – Банк), местоположение: 117997, г.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: 672000 г. Чита, _____, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 753602002. Корреспондентский счет № 30101810500000000637 в ГРКЦ ГУ Банка России по Забайкальскому краю г. Чита; БИК 047601637, на основании кредитного договора, заключенного в г. Чите между ПАО «Сбербанк России» («Кредитор»), и гр. _____ («Заемщик»).

По кредитному договору банк предоставляет кредит по программе «Приобретение строящегося жилья», в сумме _____ (_____) рублей на следующих условиях:

- Кредит предоставляется на инвестирование строительства квартиры № _____ в г. Чите по ул. Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями по ул. Бабушкина-Каховская в г. Чите 2-я очередь строительства – дом № 2 на срок _____ (_____) месяцев с даты перечисления денежных средств на вклад.
- Процентная ставка – _____ % (_____) процентов годовых.
- Погашение кредита производится Заемщиком ежемесячными аннуитетными платежами в соответствии с графиком платежей.
- Уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком ежемесячно одновременно с погашением кредита в сроки, определенные Графиком платежей.

5.3.4. Порядок расчетов по Договору.

1. Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Московском банке ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на расчетный счет Застройщика – Общества с ограниченной ответственностью «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ ЭНЕРГОЖИЛСТРОЙ» (672000, г. Чита, ул. Бялябина, 13) по следующим реквизитам: р/с 40702810574000003425 в Отделении № 8600 Сбербанка России г. Чита, БИК 047601637, к/с 30101810500000000637, ИНН 7536076903, КПП 753601001, ОГРН 1067536054464.

2. Оплата денежной суммы в размере _____ (_____) рублей Участником долевого строительства осуществляется за счет собственных средств в срок до _____ г.

3. Оплата денежной суммы в размере _____ (_____) рублей производится Участником долевого строительства за счет предоставляемых Банком кредитных средств, со своего, открытого в Банке рублевого счета по вкладу на _____, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, в срок до _____ г.

4. Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии предъявления Участником документа(ов), подтверждающего(их) наличие у него собственных средств и/или факт получения Застройщиком от Участника данных средств, в размере, указанном в подп. 2 п. 5.3.4. настоящего Договора. Передача кредитных средств осуществляется после государственной регистрации договора.

5. Права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка-Залогодержателя в силу закона с момента государственной регистрации Договора и ипотеки в егрн. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) Участника долевого строительства, вытекающих из данного Договора. Залогодержателем данного залога является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

6. С момента государственной регистрации права собственности Участника-Залогодателя на Объект долевого строительства, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 58 Закона «О залоге» и ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем по данному залого является ПАО «Сбербанк России» в лице Читинского отделения № 8600 Сбербанка России, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

- Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством РФ Участником долевого строительства.

- Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры, прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

- Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

7. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником части денежного взноса, указанной в подп. 3 п. 5.3.4, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму денежного взноса за счет кредитных средств по реквизитам: корреспондентский счет 30101810500000000637 в ГРКЦ г. Читы ИНН 7707083893 БИК 047601637, получатель Отделение № 8600 Сбербанка России г. Чита счет № 30101810500000000637, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения _____ обязательств по Кредитному договору».

- денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату денежного взноса, указанной в подп. 2 п. 5.3.4. Договора (за счет собственных средств), Участник поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на свой рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции /текущий счет/счет банковской карты в Банке.

8. В случае если Участник не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством и перечислить денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных в Договоре, в счет исполнения Участником обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком в порядке, определенном подп. 7 п. 5.3.4.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

5.4. Общий размер цены настоящего Договора может изменяться в следующих случаях:

- Участнику долевого строительства известно (пункт 2.2.1. настоящего Договора), что общая площадь Квартиры в результате строительства изменится, при этом, при отсутствии со стороны Участника долевого строительства мотивированного, основанного на Федеральном законе отказа от принятия Имущества и расторжения настоящего Договора, цена настоящего Договора изменяется исходя из уточненной в соответствии с выданной органом технической инвентаризации экспликацией общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.п. 5.5., 5.6. настоящего Договора; при этом, допустимое изменение общей площади жилого помещения объекта недвижимости составляет не более 5 (пяти) процентов от общей площади жилого помещения, указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

- если Участник долевого строительства осуществляет внесение денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора по истечении одного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора, расчеты сторон и определение размера цены настоящего Договора производится в порядке, предусмотренном п. 5.7. настоящего Договора.

5.5. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров органом технической инвентаризации окажется более той, что указана в п.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Дополнительные расчеты производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, сложившейся в результате индексации цены настоящего Договора в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора.

5.6. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров органом технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п.2.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства, излишне уплаченные средства в течение десяти дней момента подписания акта приема-передачи, в котором будет указана фактическая общая площадь Квартиры при наличии у Застройщика банковских реквизитов Участника долевого строительства для перечисления денежных средств. В случае отсутствия у Застройщика указанных реквизитов – в течение десяти дней с момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику с письмом о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления денежных средств. Дополнительные расчеты (возврат денежных средств) производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, сложившейся в результате индексации цены настоящего Договора в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора.

5.7. Если Участник долевого строительства осуществляет внесение денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора по истечении одного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора, цена настоящего Договора индексируется в следующем порядке: к общей сумме цены настоящего Договора, указанной в п. 5.3.1, 5.3.2 настоящего Договора, добавляется каждая денежная сумма, внесенная Участником долевого строительства по истечении одного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора, умноженная на количество календарных дней, прошедших с даты государственной регистрации настоящего Договора до даты внесения данной денежной суммы, умноженная на 0,038%. Расчеты по данному пункту Договора Стороны обязуются произвести в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры на основании расчета, составленного Застройщиком.

5.8. Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях.

5.9. Участник долевого строительства вправе досрочно осуществлять оплату цены настоящего Договора.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется в сроки, установленные в настоящем Договоре.

6.2. Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, на основании акта приема-передачи, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства.

6.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке после подписания акта приема-передачи.

6.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, установленного Федеральным законом) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7. Расторжение договора

7.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в случаях неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона; в иных случаях установленных Федеральным законом, в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания), при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, существенного изменения объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости; в иных случаях, установленных Федеральным законом.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует установленным действующим законодательством требованиям, предъявляемым к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае если: в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более чем два месяца; в случае если уплата цены должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период и Участником долевого строительства допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа составляет в течение более чем два месяца.

7.5. При расторжении настоящего Договора по инициативе одной из сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и (или) Федеральным законом, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится Застройщиком в соответствии с Федеральным законом.

7.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, по причине, не предусмотренной настоящим Договором и Федеральным законом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

7.7. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, по причине, не предусмотренной Договором и Федеральным законом, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится Застройщиком в течение 10 рабочих дней с момента обращения Участника долевого строительства с письменным заявлением о возврате денег.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по согласию сторон, при этом возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится Застройщиком в соответствии с таким соглашением.

8. Ответственность сторон

8.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

8.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день наступления срока исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

8.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. Заключительные положения

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

10.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые

могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев предоставления Застройщиком указанной информации уполномоченным и контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

10.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

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

10.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.8. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства информацию о том, что права Участника долевого строительства в качестве субъекта персональных данных установлены в главе 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и в целях заключения настоящего Договора Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, согласен(на): _____).

10.9. Участник долевого строительства согласен на уменьшение площади земельного участка в случае его деления на самостоятельные земельные участки под каждый из жилых домов, а также в случае передачи Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством и актом о разграничении балансовой принадлежности, построенных инженерно-технических сооружений в муниципальную собственность или в собственность эксплуатирующих организаций.

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты долевого строительства деятельности.

11.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

12. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Застройщик :

ООО «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОЖИЛСТРОЙ»
672000 г. Чита, ул. Балябина, 13
ИНН 7536076903 КПП 753601001
р/с 40702810574000003425
в Отделении № 8600 Сбербанка России г. Чита
БИК 047601637

Участник долевого строительства:

13. Подписи и печати сторон

Застройщик _____

Генеральный директор
Лопатин Виктор Алексеевич

Участник долевого строительства _____

**Основные характеристики «Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями
по ул. Бабушкина –Каховская в г. Чите 2-я очередь строительства – дом №2»**

Вид – здание жилое многоквартирное.
Назначение – жилое здание.
Этажность здания – 11, в том числе подземный этаж – 1.
Площадь жилого здания – 7714,0 м2;
Наружные стены и каркас– кирпич, керамический камень;
Материал перекрытий – сборный железобетон.
Класс энергоэффективности – «В» (высокий)
Сейсмичность района строительства – 6 баллов.

ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ

| Наименование помещений | Вид отделки | | | |
|---|---------------------------------|-----------------------------------|--|--|
| | потолок | стены | полы | двери |
| Коридор Кухня Жилые комнаты Туалет Ванная | Затирка швов плит перекрытия | Штукатурка | Черновая цементно- песчанная подготовка | Металлическая входная в квартиру |
| Лоджия | Затирка швов плит перекрытия | Расшивка швов кирпичной кладки | Черновая цементно- песчанная подготовка | _____ |

Примечание:
Смонтирована система отопления
Выполнена проводка электроосвещения, установлены розетки, выключатели
Электроплита, санитарно-технические приборы не устанавливаются
Установлены окна ПВХ с двухкамерными стеклопакетами
Выполнен бетонный подоконник
Обеспечена приборами учета электроэнергии, горячей, холодной воды
Межкомнатные двери не устанавливаются
Установлена квартирная входная металлическая дверь

Подписи:

Застройщик _____
Генеральный директор

Участник долевого строительства _____

ПЛАН КВАРТИРЫ

Застройщик _____

Генеральный директор
Лопатин Виктор Алексеевич

Участник долевого строительства _____

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЗДАНИЯ
(квартиры) № ____ «Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями по ул. Бабушкина-Каховская в г.
Чите 2-я очередь строительства - дом №2»

Застройщик _____

Генеральный директор
Лопатин Виктор Алексеевич

Участник долевого строительства _____
