ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __

г. Оренбург «__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная Строительная Компания М-ЛЕВЕЛ» (ООО «ИСК М-ЛЕВЕЛ», ОГРН 1185658008788, ИНН 5638073619, юридический адрес: 460520, Россия, Оренбургская область, Оренбургский район, село Нежинка, ул. Западная, дом 28, кв. 2), от имени которого действует Незванова Елена Григорьевна 28.05.1984 года рождения, паспорт 53 06 523491, выданный ТП УФМС России по Оренбургской обл. в Сакмарском р-не 12 июля 2007 года, код подразделения 560-040, зарегистрированная по адресу: Оренбургская обл., г. Оренбург, ул. Конституции СССР, дом 5/1, кв. 79, на основании доверенности 56 АА 2403974 от 11 марта 2020 года, удостоверенной Тимофеевой Тамарой Ивановной нотариусом города Оренбурга Оренбургской области, зарегистрированной в реестре: №56/83-н/56-2020-4-129,с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, действующий от своего лица, с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – договор, настоящий договор) о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – **Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ, Закон**) и регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирного дома и возникновением у Участника долевого строительства права собственности на объект (объекты) долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ и действующим законодательством Российской Федерации, а в случае, когда Участником долевого строительства является физическое лицо, приобретающее объект (объекты) долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

По состоянию на момент (дату) заключения настоящего Договора Застройщиком выполнены все условия, необходимые для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, предусмотренные пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 года №214, а именно:

- получено разрешение на строительство № RU 56521319-85, от 27.06.2018 года, выданное Администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, взамен которого получено разрешение на строительство № 56-521319-8-2019 от 20.11.2019 г., выданное Администрацией муниципального образования

Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, взамен выдано 56-521319-11-2020 от 01.09.2020;
- опубликована и размещена проектная декларация в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Ссылка для прямого перехода: barselona-oren.ru.
- зарегистрировано право собственности Застройщика на земельный участок 56:21:1903003:87 площадью 8019 кв. м., Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области 09.06.2018 года - № регистрации 56:21:1903003:87-56/001/2018-5. На земельном участке с кадастровым номером 56:21:1903003:87, находится зона с особыми условиями использования территории, а именно:
- зона с особыми условиями использования территории «Охранной зоны объектов электросетевого хозяйства ВЛ-0,4 кВ с ТП-3156(1622) п. Пригородный ОРН01192518 ОРН01192517 ОРН01192101 ОРН01192102 ОРН1192096 ОРН01192097 ОРН01192100 ОРН01192099 ОРН01192098 Оренбургского района Оренбургской области»;
- зона с особыми условиями использования территории «Охранная зона КЛ-10 кВ отРП-75 до ВЛ-10 кВ л.2»;
- зона с особыми условиями использования территории «Охранная зона КЛ-10 кВ от РП-75 до РП-51 л.1»;
- на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1903003:87 так же имеются следующие ограничения, зона с особыми условиями использования территории, а именно: 45 кв.м. – охранная зона ЛЭП; 464 кв.м. – водопровода; 175 кв.м. – проход общего пользования: а/запрещается посадка деревьев и строительство капитальных сооружений; б/ разрешается выполнение работ сторонними организациями.
- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частям 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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» от 21 августа 2020 г.;
- застройщик зарегистрирован в единой информационной системе жилищного строительства;
- открыт счет в уполномоченном банке ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН **5638073619**, ОГРН **1185658008788**);

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, наименование объекта: Два жилых дома №1 и №1/1 по проспекту Звездный в п. Пригородный Оренбургского района. Дом 1, Этап 3, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 56:21:1903003:87, расположенным по адресу: **Российская Федерация, Оренбургская область, Оренбургский район, п. Пригородный, проспект Звездный**, именуемый в дальнейшем Объект. Жилой дом имеет следующие характеристики: назначение – жилое; количество этажей (шт.) – 4; техподполье отсутствует; техническое пространство над четвертым этажом предназначено для размещения инженерной и вентиляционной систем здания, количество жилых помещений (шт.) – 38; строительный объем надземной части – 12842,52 м. куб., площадь застройки – 2778,05 кв.м., общая площадь секции – 2251,8 кв.м., общая площадь всех жилых помещений (квартир) – 1835,9 кв. м. + мезонин 227,6 кв.м., площадь нежилых помещений – 415,9 кв. м.. Фундамент из сборных бетонных блоков по монолитным фундаментным подушкам. Несущими конструктивными элементами здания являются наружные и внутренние стены. Несущие наружные и внутренние стены первого этажа из силикатного одинарного кирпича СОРПо-М125/F50/1.6 Гост 379-2015. Несущие стены вышележащих этажей вести из керамзитобетонных блоков 400*200*188 мм КБСР-ПС-39-М50-F25-D1200 Гост 33126-2014. Утеплитель наружных стен ТехноблокПроф толщиной

80-100 мм с облицовкой лицевым керамическим кирпичом марки эконом Евро 0,7 HF. Внутренние ненесущие стены из керамзитобетонных блоков марки КБСР-ПС-39-М50-F25 D1200 Гост 33126-2014 толщиной 270 мм. Перегородки из кирпича толщ. 80 мм и из блоков толщиной 80 мм. Перекрытия из сборных железобетонных плит. Лестницы из сборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам. Утепление наружных стен плитным утеплителем из минераловатных плит «Техноблок Проф» по ТУ 5762-043-17925162-2006 толщиной 80-100мм с облицовкой керамическим кирпичом марки эконом Евро 07 HF (250*88*80). Заполнение оконных проемов в наружных стенах блоками с тройным остеклением, окна - металлопластиковые. Двери противопожарные, металлические, металлопластиковые, деревянные. Устройство выходов из здания через тамбуры и утепленные двери. Кровля плоская с организованным водоотводом. Покрытие кровли запроектировано из современных рулонных материалов. Степень огнестойкости – II, сейсмостойкость - до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и РФ-ОСР 97) в соответствии с СП 14.13330.2014 (далее - многоквартирный дом). Класс функциональной пожарной опасности – Ф 1.3. Класс конструктивной пожарной опасности - С0. Полы в лестничных клетках, коридорах, колясочных и в тамбурах из керамической плитки Керамогранит.

Застройщик обязуется передать объект долевого строительства **в собственность** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:
Одно структурно обособленное жилое помещение № ___(далее – квартира). Общая площадь _____ _____ (Приложение № 1).

1.3 Квартира передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства со следующим оснащением:

- окна – пластиковые со стеклопакетами;
- дверь – входная металлическая; межкомнатные двери отсутствуют;
- полы – стяжка цементно-песчаная по плитам перекрытия;
- внутренняя отделка:
- потолки: заделка и затирка цементным раствором швов сопряжения панелей, без доведения до готовности поверхности потолка под окраску или оклейку обоями,
- стены: заделка и затирка цементным раствором всех несущих и ненесущих стен с дальнейшим прохождением выравнивающих слоев гипсовой штукатурки без доведения до готовности поверхности стен под окраску или оклейку обоями;
- внутренний водопровод холодной и горячей воды – прокладка трубопроводов без подводки под сантехнические приборы
- отопление – прокладка трубопроводов, установка отопительных приборов;
- внутренняя канализация – установка канализационных стояков и труб, без подводки под сантехнические приборы;
- электроснабжение – установка прибора учёта электрической энергии, прокладка проводки с установкой выключателей и розеток, выпуск проводки для установки светильников;
- телевидение – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги;
- телефонизация – ввод кабеля в здание, обеспечение доступа к получению услуги;
- домофон – обеспечение возможности установки домофона.

1.4 Состав общего имущества в многоквартирном доме, которое передаётся в общую долевую собственность Участника долевого строительства после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и принятия квартиры Участником долевого строительства: межквартирные лестничные площадки, лестницы, межквартирные коридоры, тамбуры,

помещение хранения уборочного инвентаря, помещений для хранения колясок, технический этаж, подвал, крыша; ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции); крыльца и пандусы, спуски в подвал; внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из трубопроводов, прокладываемых в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной воды, насосных, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков; внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, трубопроводов в подвале, стояков, вытяжных труб, водосточных воронок, водостоков, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений; внутридомовая система отопления, состоящая из разводящих трубопроводов, проложенных в подвале, стояков, ответвлений от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, обогревающих элементов в местах общего пользования, регулирующей и запорной арматуры; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, распределительных сетей в подвале, вертикальных стояков питающих линий квартир и сетей домоуправления, этажных щитков, осветительных установок помещений общего пользования; систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, домофонной связи, телекоммуникационной связи.

1.5 Объект долевого строительства передаётся Застройщиком с инженерным оборудованием, входящим в её состав.

1.6 Указанный в пункте 1.1 настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося многоквартирного дома. После приемки и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2 СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости – до 27 июля 2021 г.

2.2. Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства – не позднее **27.09.2021 г.**

2.3. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА.

3.1 Цена настоящего договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет _____ рублей.

3.2 Расчет между сторонами производится после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, в следующем порядке:

3.2.1 Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на открытый в уполномоченном банке счет эскроу: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, кор. счет 30101810600000000601, открыт в Отделении по Оренбургской области Уральского главного управления

Центрального Банка Российской Федерации, БИК 045354601) расположенный: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, тел. 8 800 200 86 03, email: sberbank@sberbank.ru.

3.2.2 Сумму в размере 2 324 737 (два миллиона триста двадцать четыре тысячи семьсот тридцать семь тысяч) рублей Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу: в уполномоченном банке Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (отделение №8623), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, кор. счет 30101810600000000601, открыт в Отделении по Оренбургской области Уральского главного управления Центрального Банка Российской Федерации, БИК 045354601 расположенный:, 461300, г. Оренбург, ул. Володарского, 16, т. 8 800 555-57-77, 8 800 555-55-50, email: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

3.3 Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.4 Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.5 Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.6 Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.7 Стороны пришли к соглашению, что с момента регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области и до оплаты Участником долевого строительства цены договора в порядке, установленном в п.3.2 раздела 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора **квартира не будет находиться в залоге у Застройщика**.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ.

4.1 **Гарантийный срок** для объекта долевого строительства, за исключением инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается равным **5 (пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется в порядке, установленном частью 5 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

4.2 Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается равным 3 (трём) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется в порядке, установленном частью 5.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

4.3 Гарантия недействительна, если Участник долевого строительства произвел реконструкцию или замену инженерного оборудования, несущих и ограждающих конструкций, межквартирных стен и перегородок, а также отдельных частей объекта долевого строительства без согласия Застройщика.

4.4 Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа, как самой квартиры, так и её отдельных частей, а также

частей, входящих в состав общего имущества и инженерного оборудования, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу её эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Права Участника долевого строительства:

5.1.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

5.1.2. Получать информацию о графике производства строительно-монтажных работ, связанных со строительством Объекта;

5.1.3. Принять объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, указанные в настоящем договоре.

5.1.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей предусмотренных настоящим договором.

5.1.5. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования Участник долевого строительства по своему выбору вправе требовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.1.6. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.1.7. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, указанных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет и другие права согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.2. Обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Уплатить цену договора согласно условиям, указанным в разделе 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора, а также нести расходы при проведении государственной регистрации права на объект долевого строительства, передаваемый Участнику долевого строительства в собственность в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

5.2.2. Принять объект долевого строительства по передаточному акту после получения от Застройщика письменного сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.2.3. Сообщить Застройщику в письменной форме, об уступке прав и обязанностей по настоящему договору путём предоставления для ознакомления Застройщику оригинала

или нотариальной копии договора уступки прав и обязанностей не позднее 5 (пяти) дней со дня государственной регистрации указанного договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

5.2.4. Сообщать Застройщику в письменной форме о любых изменениях своего адреса местонахождения, номеров телефонов не позднее 3 (трёх) дней со дня соответствующих изменений. Вышеуказанная информация считается полученной от Участника долевого строительства при наличии соответствующей отметки о вручении Застройщику.

5.2.5. Нести расходы по содержанию Квартиры (осуществлять расчеты с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по Квартире и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома) от даты Акта приема-передачи Квартиры или от даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.2.6. Не производить в Квартире никаких перепланировок и переоборудования, реконструкций, какого-либо ремонта, иных видов строительных, монтажных, отделочных работ, до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.2.7. В полном объеме нести все расходы по государственной регистрации права собственности на Квартиру в уполномоченном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные расходы не включаются в цену Договора.

5.2.8. Участник долевого строительства имеет и другие обязанности согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.3. Права Застройщика:

5.3.1. Получить оплату цены договора в соответствии с разделом 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

5.3.2. Приостановить передачу объекта долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства встречного обязательства об уплате цены договора, указанного в разделе 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

5.3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок до 27 июля 2021 года или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в п.5.1.3 раздела 5 «Права и обязанности Сторон» настоящего договора, Застройщик вправе, в порядке, установленном частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ, 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.

5.3.4. Застройщик оставляет за собой право по распоряжению земельным участком 56:21:1903003:87, а именно межевание земельного участка, изменение границ земельного участка, а так же право полного распоряжения земельным участком, в том числе, предоставление в залог, при заключении договора с уполномоченным банком по вопросам

проектного финансирования, в рамках реализации Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.3.5. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, указанных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.3.6. Застройщик имеет и другие права согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.4. Обязанности Застройщика:

5.4.1. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке.

5.4.2. Обеспечить строительство объекта долевого строительства и выполнение своими силами и/или с привлечением других лиц всех работ по строительству в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.4.3. После окончания строительства многоквартирного дома получить в установленном порядке разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.4.4. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по передаточному акту, при условии исполнения Участником долевого строительства встречного обязательства об уплате цены настоящего договора, указанного в разделе 3. «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора.

5.4.5. Оформить все документы по приёмке законченного строительством многоквартирного дома для передачи его на техническое обслуживание обслуживающей организации.

5.4.6. Передать в орган, осуществляющий в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

5.4.7. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с положениями статей 18, 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.4.8. Застройщик имеет и другие обязанности согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

5.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в

силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Застройщик несёт ответственность:

7.1.1. За нарушение срока строительства объекта и передачи Квартиры, предусмотренного п.2.1 раздела 2 «Срок передачи объекта долевого строительства» настоящего договора, в виде выплаты Участнику долевого строительства неустойки в размере, порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

7.1.2. В иных случаях и размерах согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

7.2. Участник долевого строительства несёт ответственность:

7.2.1. За нарушение срока и порядка оплаты, предусмотренного разделом 3 «Цена договора. Сроки и порядок уплаты цены договора» настоящего договора, в виде выплаты Застройщику неустойки (пени) в размере, порядке и сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

7.2.2. В иных случаях и других размерах согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ.

8. ФОРС-МАЖОР.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если докажут, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

«Форс-мажор» означает:

- любой указ, распоряжение или письменную директиву 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, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора. Равно как и отсутствие такого нормативного акта при обстоятельствах, которые могут препятствовать выполнению Сторонами настоящего Договора;
- любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.2. При наступлении обстоятельств, указанных в предыдущем пункте, каждая Сторона должна в течение 3 (трёх) дней информировать в письменном виде другую Сторону о начале таких обстоятельств. Информирование об окончании обстоятельств, указанных в п.8.1 раздела 8 «Форс-мажор» настоящего договора осуществляется в письменном виде в течение 3 (трёх) дней с момента прекращения данных обстоятельств. Информация должна содержать данные об их характере, оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору. Такая информация должна быть подтверждена свидетельством, выданным Торгово-промышленной палатой Оренбургской области, не позднее чем через 10 (десять) дней с момента наступления форс-мажорных обстоятельств.

8.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п.8.1 раздела 8 «Форс-мажор» настоящего договора, срок выполнения Стороной обязательств по

настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

8.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.8.1 раздела 8 «Форс-мажор» настоящего договора, продолжают действовать более 1 (одного) месяца, Стороны проводят переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего договора, при этом каждая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий договор.

8.5. Возникновение обстоятельств непреодолимой силы у генерального подрядчика и других лиц, привлекаемых Застройщиком к участию в строительстве, считается возникновением этих обстоятельств у Застройщика.

9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ.

9.1. Если Участником долевого строительства является физическое лицо, то заключая настоящий договор, он даёт согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора, а также выражает согласие на обработку и передачу персональных данных третьим лицам, действующим в целях исполнения настоящего договора.

9.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

9.3. Наследник или наследники вступают в договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в договор наследник становится новым участником долевого строительства.

9.4. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

9.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до передачи участнику долевого строительства несет Застройщик.

9.6. Стороны установили, что адреса, указанные в разделе 10 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора являются адресами для направления им почтовых сообщений.

Стороны считаются извещенными надлежащим образом в случае: направления им почтовых сообщений заказными письмами с описью вложения с уведомлением о вручении, либо вручения письменного сообщения Участнику долевого строительства лично под расписку, либо вручения письменного сообщения Застройщику с проставлением отметки канцелярии Застройщика о регистрации входящего документа, по указанным в разделе 9 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора адресам. Участник долевого строительства также считается извещенным надлежащим образом и в том случае, когда 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 в разделе 10 «Реквизиты, адреса и подписи Сторон» настоящего договора почтовому адресу.

9.7. Окончательная общая площадь объекта долевого строительства определяется Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, по данным технической инвентаризации и/или кадастрового учета и указывается в акте приема-передачи объекта долевого строительства. При этом расхождение общей проектной площади (с учетом площади балконов и/или лоджий) указанной в настоящем договоре и общей фактической площади (с учетом площади балконов и/или лоджий) указанной в акте

приема-передачи объекта долевого строительства не влечет изменение суммы договора.

9.8. Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен Сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие действия Сторон.

9.9. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений Сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию Сторон договора, имея в виду необходимость защиты охраняемых законом прав и интересов, Стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

9.10. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта долевого строительства, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон в качестве дополнений к настоящему договору или дополнительного соглашения к таковому.

9.11. Настоящий договор вступает в силу со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

9.12. Настоящий договор действует до момента окончания исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.13. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий договора.

9.14. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон и один экземпляр – органу, осуществляющему в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

10. РЕКВИЗИТЫ, АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Инвестиционная Строительная Компания М-ЛЕВЕЛ» (ООО «ИСК М-ЛЕВЕЛ»)
460520, Россия, Оренбургская область, Оренбургский район, село Нежинка, ул. Западная, дом 28, кв. 2
ОГРН 1185658008788,
ИНН 5638073619,
КПП 563801001
ФИЛИАЛ "НИЖЕГОРОДСКИЙ"
АО "АЛЬФА-БАНК"
р/счет 40702810529250002625
БИК 042202824
к/счет 30101810200000000824
телефон: 8 (3532) 606 606

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
_____

_____/ Незванова Е.Г. **_____/ _____**
действующая по доверенности