

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Иваново

«__» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищно-строительная компания», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Морозовой Ольги Владимировны**, действующей на основании доверенности от 14.07.2016 г. №3-1340, выданной нотариусом Ивановского городского нотариального округа Невской Юлией Борисовной, с одной стороны и _____, именуемая в дальнейшем «**Дольщик/Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в настоящем договоре.

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Дольщик – физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства участие в долевом строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

Объект недвижимости (жилой дом) – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями Литер "А"-1 этаж, Литер "Б" - 2 этаж, Литер "В" - 3 этаж (Литер "А" - 1 этаж):

- общая площадь многоквартирного дома - 6538,2 кв.м.;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий:
 - наружные стены - кладка из мелкоштучных каменных материалов с утеплением минераловатными плитами и отделкой;
 - перекрытия – сборные железобетонные плиты.
- класс энергоэффективности - В (высокий);
- класс сейсмостойкости - классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779);

расположенный по адресу: **Ивановская область, город Иваново улица 2-я Камвольная**, строительство которого осуществляется на земельном участке общей площадью 8988,0 кв.м с кадастровым номером 37:24:010445:94, имеющем адресную часть: Ивановская область, г.Иваново, ул.2-я Камвольная, СНТ "Камвольщик-1".

Проектом предусмотрено газоснабжение Объекта недвижимости от автономного источника теплоснабжения, пристроенного к объекту недвижимости, инвестируемого НПО "Теплогаз", с последующей эксплуатацией и обслуживанием.

Проектная декларация по объекту недвижимости размещена в сети Интернет 23.05.2018 г. на сайте Застройщика www.oogsk.ru

Объект долевого строительства – _____-комнатная квартира (по проекту № _____), расположенная на _____ этаже Объекта недвижимости в подъезде №1, проектной площадью _____ кв.м. (окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства определяется по техническому паспорту или техническому плану Объекта недвижимости после его составления), входящая в Объект недвижимости, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика и других участников долевого строительства, в техническом состоянии, соответствующем проектно-техническим условиям и условиям настоящего Договора. Объект долевого строительства отмечен на Плате, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору, имеет планировку в соответствии с Приложением №2 и Приложением №3 (Экспликацией) к настоящему Договору и отображающими в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, а также содержащими сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Проектные площади Объекта долевого строительства (Квартиры) – сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, с учетом площадей лоджий с коэффициентом 0,5, согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Объекта долевого строительства(Квартиры) – площади Объекта долевого строительства согласно технического обследования Объекта недвижимости, выполненного в установленном законом порядке к моменту ввода дома в эксплуатацию специалистами в области технической инвентаризации или кадастрового учета.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

Описание технического состояния Объекта долевого строительства, которому объект должен соответствовать:

- Планировка внутреннего пространства Объекта долевого строительства согласно проекта;
- Выполнено остекление лоджий ПВХ;
- Выполнено остекление окон стеклопакетами ПВХ;
- Установлены приборы учёта холодной воды и электроэнергии;
- Установлена входная дверь по проекту;
- Выполнены межкомнатные перегородки;
- Стены оштукатурены (за исключением колонн и диафрагм жесткости);
- Выполнена стяжка полов;
- Выполнен ввод в Объект долевого строительства электроэнергии.
- Система отопления выполнена из полипропиленовых труб;
- Установлены конвектора;
- водопровод и канализация выведены стояками, разводка и сантехнические приборы отсутствуют.
- Газовая котельная финансируется ООО «ЖСК»;

1. Предмет договора.

- 1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в полном объёме согласно п.2.1. и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и готовности объекта долевого строительства к передаче.
- 1.2. - Срок окончания строительства (ввода объекта в эксплуатацию) – **2 квартал 2020 года**.
Указанный срок может быть изменён Застройщиком в связи с изменением обстоятельств, оказывающих существенное влияние на процесс строительства в порядке, предусмотренном п.4.1.5, 8.4 настоящего договора.
- 1.3. Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства, свободно от прав третьих лиц, не заложено, запретов, арестов в отношении него не имеется.
- 1.4. Право собственности Дольщика на объект долевого строительства, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости возникает с момента государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

2. Цена и порядок расчетов.

- 2.1. Стоимость долевого участия Дольщика в строительстве (далее по тексту «Цена Договора») определяется из расчёта _____ (_____) **рублей** за 1(один) квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего Договора и составляет _____ **рублей** (_____) **рублей**.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

2.2. Оплата по настоящему договору должна быть произведена Дольщиком наличными денежными средствами либо путем безналичных расчетов по реквизитам, указанным Застройщиком в срок до _____ г.

В случае, если до указанной в настоящем пункте даты настоящий Договор не будет зарегистрирован в установленном законом порядке, оплата должна быть произведена Дольщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 2.1. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом строительстве, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

2.3. Цена, установленная в п.2.1. настоящего договора, может быть изменена после заключения договора, по взаимному соглашению сторон, оформленному в письменном виде. Основаниями для изменения цены договора могут послужить любые обстоятельства, которые связаны с увеличением стоимости строительства объекта недвижимости, в том числе существенное повышение цен на строительные материалы и, как следствие, удорожание строительства Объекта долевого строительства (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), принятие (изменение) тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, повышение ставок земельного налога на земельные участки, предоставленным для строительства объекта недвижимости. Соглашение об изменении цены должно быть подписано сторонами и зарегистрировано в том же порядке, что и настоящий договор. Соглашение будет считаться заключенным с момента его государственной регистрации.

2.4. Адрес Объекта недвижимости, номер, площади и иные характеристики Объекта долевого строительства, будут уточняться после окончания строительства Объекта недвижимости согласно данным технического обследования Объекта недвижимости, выполненного в установленном законом порядке к моменту ввода дома в эксплуатацию специалистами в области технической инвентаризации или кадастрового учета.

В случае, если Фактическая площадь Квартиры с учетом площади лоджии/балкона с понижающим коэффициентом, установленная (определенная) к моменту ввода дома в эксплуатацию, будет больше или меньше Проектной площади Квартиры, Стороны производят взаиморасчеты разницы площадей между Фактической площадью Квартиры и Проектной площадью Квартиры в следующем порядке:

2.4.1. В случае **увеличения** Фактической площади Квартиры по сравнению с Проектной площадью Квартиры, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату за увеличенную Фактическую площадь Квартиры, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в пункте 2.1. Договора. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (\text{Сфакт} - \text{Собщ}) * С$$

Где: $\Sigma_{д}$ – сумма доплаты,

Сфакт – Фактическая площадь Квартиры по результатам обмеров Квартиры лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета,

Собщ – Проектная площадь Квартиры,

С – стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в пункте 2.1. Договора.

2.4.2. В случае **уменьшения** Фактической площади Квартиры по сравнению с Проектной площадью Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства переплату, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Квартиры, указанной в пункте 2.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства долевого строительства, реквизиты которого Участник обязан предоставить Застройщику в письменном виде, - не позднее пяти рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства долевого строительства, но в любом случае

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

не позднее подписания Сторонами передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (\text{Собщ} - \text{Сфакт}) * C$$

Где: Σ_d – сумма возврата переплаты,

Сфакт – Фактическая площадь Квартиры по результатам обмеров Квартиры по результатам ее обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета,

Собщ – Проектная площадь Квартиры,

C – стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в пункте 2.1. Договора.

- 2.5. Окончательный расчёт Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приёма-передачи объекта долевого строительства Дольщику.
- 2.6. Дольщик осведомлён о том, что в результате воздействия экономических факторов и изменения рыночных цен на недвижимое имущество стоимость 1 (одного) квадратного метра объекта долевого строительства, финансирование строительства которых осуществляют другие участники долевого строительства Объекта недвижимости, может быть изменена Застройщиком. При этом несоответствие цены 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, уплачиваемой Дольщиком по настоящему договору и цены 1 (одного) квадратного метра объектов долевого строительства, финансирование строительства которых осуществляют другие участники долевого строительства Объекта недвижимости, не является основанием для изменения Цены настоящего Договора.
- 2.7. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3. Заявления и гарантии. Качество Объекта долевого строительства.

- 3.1. Застройщик гарантирует Дольщику, что отсутствуют какие-либо права третьих лиц на Объект долевого строительства.
- 3.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства и соответствие его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.
- 3.3. Застройщик гарантирует, что качество Объекта долевого строительства, будет соответствовать условиям договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 3.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
 - 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - 2) соразмерного уменьшения цены договора;
 - 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 3.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов согласно части 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 3.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Дольщику.
- 3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

- 3.8. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 3.9. Застройщик не несет ответственности 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

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Осуществлять создание Объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора и требованиями действующего законодательства.
- 4.1.2. Завершить строительство и сдать в эксплуатацию Объект недвижимости в срок, установленный настоящим договором.
- 4.1.3. Передать Объект долевого строительства Дольщику по акту приёма – передачи в техническом состоянии, соответствующем условиям договора и техническим требованиям, в течение 4 (четырёх) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. В случае досрочного ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить об этом Дольщика, а Дольщик обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления оплатить полностью сумму денежных средств, указанную в п. 2.1.3, с учётом п.2.4. настоящего договора и принять Объект долевого строительства.
- 4.1.4. Обеспечить все необходимые условия и предоставить все необходимые со стороны Застройщика документы для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства за Дольщиком.
- 4.1.5. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Дольщику 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.

4.2. Дольщик обязуется:

- 4.2.1. Произвести финансирование долевого участия в строительстве в соответствии с условиями настоящего договора.
- 4.2.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
- 4.2.3. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: отопление, электро-, водопользование и иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию Объекта долевого строительства, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, действующие на территории РФ.
- 4.2.4. В целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в жилом доме, а так же для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в жилом доме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Объекта долевого строительства выбрать способ управления Объектом недвижимости в соответствии с действующим законодательством.
- 4.2.5. Зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, а также дополнительные соглашения к Договору, которые будут подписаны Сторонами.
- 4.2.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Ивановской области после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- 4.2.7. Дольщик дает согласие на то, что Застройщик вправе самостоятельно принимать решения о целевом использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.8. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить переделок и (или) перепланировок, не осуществлять иных работ, требующих согласований организаций и учреждений в соответствии с требованиями законодательства РФ без письменного согласия с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами. В случае нарушения данного обязательства, Участник долевого строительства несет все убытки (в том числе по устранению последствий аварий внутренних тепло -, электро -, и других сетей, штрафные санкции, неустойки и т.п.), включая, возникшие по этой причине у Застройщика.
- 4.2.9. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта Квартиры и до момента заключения договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление домом (далее – «Управляющая организация»). Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме с момента подписания Передаточного акта Квартиры до заключения договора управления домом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3. Дольщик вправе:

- 4.3.1. В период с даты заключения настоящего договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требований по настоящему договору. Такая уступка допускается только после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.
- 4.3.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным настоящим договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.3.4. настоящего договора.
- 4.3.3. После исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п.3.4 настоящего договора, Дольщик обязан приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего сообщения от Застройщика.

4.4. Застройщик вправе:

- 4.4.1. Самостоятельно (без получения согласия и уведомления Участника долевого строительства) привлекать иных дольщиков для участия в строительстве Объекта недвижимости.
- 4.4.2. Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению, вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся объекта недвижимости, не противоречащие строительным нормам и правилам, действующим на территории РФ, а также существенно не влияющих на изменение размера объекта долевого строительства. Уведомления или получения согласия Дольщика на осуществление названных действий не требуется.
- 4.4.3. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование и т.п. по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки,

изготовителей или иным индивидуальным обозначениям, если они будут не хуже указанных.

4.4.4. Размещать в период строительства на Объектах недвижимости и (или) иных конструктивных элементах, относящихся к Объекту недвижимости, рекламу без согласия Участника долевого строительства. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, являются собственностью Застройщика.

4.4.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для целей, указанных в статье 18 Закона о долевом строительстве и осуществить строительство Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, для чего:

- заключает необходимые для строительства (создания) Многоквартирного дома договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Многоквартирного дома в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства;
- обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.5. Каждая из сторон вправе требовать исполнения обязательств другой стороной по настоящему договору.

5. Особые условия.

5.1. Дольщик обязан немедленно известить Застройщика о возникновении финансовых затруднений и других обстоятельствах, делающих невозможным выполнение Дольщиком своих обязательств по финансированию строительства.

5.2. В случае возникновения обязательств, предусмотренных в п.5.1. настоящего Договора, Дольщик обязан решить вопрос об уступке своих прав и передаче обязанностей (произвести перевод долга) по настоящему Договору иному лицу, обладающему необходимыми материальными возможностями для финансирования строительства. При этом Застройщик вправе предлагать Дольщику лиц, которым могут быть переданы права и обязанности по настоящему Договору, а Дольщик обязан рассмотреть данные предложения. Уступка прав перевода долга осуществляется Дольщиком в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и настоящим Договором.

5.3. В случае уступки прав Дольщика новому Дольщику денежные средства, внесённые Дольщиком в качестве Цены Договора до этого, зачитываются в счёт исполнения обязательств по финансированию новым Дольщиком.

5.4. Право собственности на Объект долевого строительства у Дольщика возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляются Дольщиком самостоятельно и за свой счёт.

5.5. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации Договора осуществляются Дольщиком и Застройщиком совместно.

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае нарушения установленного п.2.2. настоящего договора срока внесения денежных средств по Договору Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, указанного в п.4.1.3 настоящего договора, Застройщик уплачивает первому пени в размере (1/300) одной трёхсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.3. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.2.2. настоящего договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.4.3.2. настоящего договора) Застройщик по

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

- 6.4. Ни одна из сторон не несёт ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор), например наводнение, пожар, землетрясение, акты государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему Договору определяются сторонами дополнительным соглашением. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении либо прекращении форс-мажорных обстоятельств лишает стороны права ссылаться на них как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.
- 6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

- 7.1. Способы обеспечения исполнения обязательства Застройщика по настоящему Договору является:
- Залог: с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге право аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Объекта недвижимости и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости.
- 7.2. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:
- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором;
 - уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств;
 - передача жилого помещения Участнику долевого строительства.
- 7.3. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. N 218-ФЗ "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", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков. Обязательные отчисления (взносы) Застройщика вносятся на номинальный счет Фонда, владельцем которого является Фонд, не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты представления на государственную регистрацию настоящего Договора. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет компенсационного фонда в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.
- 7.3.1. Средства компенсационного фонда со счета компенсационного фонда используются:
- 1) на выплату возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений;
 - 2) на финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;

- 3) на финансирование расходов Фонда, связанных с осуществлением предусмотренных Федеральным законом функций и полномочий Фонда за счет части доходов, получаемых от инвестирования средств компенсационного фонда.

Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации РФ от 07.10.2017г. № 1233 «Об утверждении правил выплаты публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства", в случае, если Застройщик признан Арбитражным судом банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, а Застройщиком уплачены обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд по указанным договорам".

8. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжение, другие условия.

- 8.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 8.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 8.4. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс – мажорных обстоятельств, вправе продлить срок окончания строительства Объекта недвижимости, указанный в п. 1.2. Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев. В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:
- 8.4.1. Застройщик направляет Дольщику письменное сообщение об изменении срока, с указанием нового срока окончания строительства(ввода объекта в эксплуатацию).
- 8.4.2. Дольщик обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения подойти в офис Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора, либо направить мотивированный письменный отказ от подписания соответствующего соглашения на предложение изменить договор.
- 8.4.3. В случае получения отказа от заключения соответствующего соглашения, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, требование об изменении договора может быть заявлено Застройщиком в судебном порядке.
- 8.4.4. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке окончания строительства подлежит государственной регистрации, которая осуществляется Сторонами совместно, уклонение от предоставления документов в регистрирующий орган не допускается.
- 8.5. Настоящий Договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон. При расторжении настоящего Договора по инициативе Дольщика (если это не вызвано неисполнением условий Договора Застройщиком), Дольщик утрачивает право на получение в собственность объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Дольщику денежные средства, перечисленные Дольщиком в качестве Цены Договора, в течение 2 (двух) месяцев с момента расторжения Договора.
- 8.6. По требованию Дольщика настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных федеральным законом ФЗ РФ № 214-ФЗ.
- 8.7. Застройщик может отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем внесудебном порядке в случае, если Дольщик нарушил срок платежа по договору, установленный п.2.2. настоящего договора и просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца.
- 8.8. В случае одностороннего отказа одной из сторон, когда такой отказ допускается Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим Договором, от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 8.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.8.8. настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня,

следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

- 8.10. Все споры между сторонами по настоящему Договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством.
- 8.11. В случае изменения у какой-либо из Сторон реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, она обязана в течение **10 (десяти) дней** письменно известить об этом другую Сторону. До момента получения соответствующего уведомления **надлежащим будет** считаться извещение, уведомление, направленное по адресу, указанному в договоре, а надлежащим платежом - платеж, осуществленный по банковским реквизитам, указанным в разделе 9 настоящего договора.
- 8.12. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым способом персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, паспортных данных, адреса регистрации, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.
- 8.13. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:
- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
 - Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
 - должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
 - вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
 - все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
 - отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
 - Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования;
 - обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.
- 8.14. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору.
- 8.15. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения исходного земельного участка. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/ перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома.
- С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности и/или права аренды на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога данного земельного участка и/или права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после разделения земельного участка, и не занятые под строительство многоквартирного дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

- 8.16. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 8.17. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Дольщику, второй – Застройщику, третий – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области.

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Жилищно-строительная компания»

Юр.адрес : 153022 г.Иваново, ул.Танкиста Александра
д.2а.к.42

Почт.адрес:153022 г.Иваново, ул.Танкиста Александра
д.2а.к.41,тел.93-62-04,факс 93-62-03

ОГРН 1023701513330ИНН 3711013669,КПП 370201001

Банк: АО «Кранбанк» г.Иваново,
р/счет 40702810700080000076, БИК 042406738, кор/счет
30101810200000000738.

ДОЛЬЩИК:

ООО «Жилищно-строительная компания»

Морозова О.В. _____

(по доверенности)

_____ / _____