

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве Многоквартирного дома по строительному адресу: Россия, Калининградская область, гор. Зеленоградск, ул. Приморская

Дата заключения: «_____» 20 ____ года

Место заключения: город Калининград

Общество с ограниченной ответственностью «Спецстрой», ИНН 3918505184, ОГРН 1023901866438, в лице генерального директора Кухарева Леонида Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» и гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ:

Застройщик - общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦСТРОЙ», ИНН 3918505184, Адрес местонахождения: 238530, Калининградская обл., Зеленоградский район, г. Зеленоградск, ул. Московская, дом 66, помещение XXI, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (Создания) на земельном участке многоквартирного дома.

Земельный участок - земельный участок, площадью 24 427 кв. м., расположенный по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, гор. Зеленоградск, ул. Приморская, 13, Кадастровый номер участка 39:05:010324:75.

Многоквартирный дом - строящийся (Создаваемый) 77-и квартирный жилой дом, количество надземных этажей - 9, со встроенными нежилыми помещениями, N23 (по Генплану), III этап, по строительному адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, улица Приморская. Указанный адрес является строительным адресом Многоквартирного жилого дома. По завершению строительства Многоквартирному дому будет присвоен постоянный адрес.

Участники долевого строительства - граждане и (или) юридические лица, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства (Создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанных лиц права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (Создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира жилое помещение Многоквартирного дома, определяемое в соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Нежилое помещение - помещение в многоквартирном жилом доме.

Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, 2

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации (Проекта строительства Многоквартирного дома), прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя, в том числе площадь лоджий, балконов, террас без понижающих коэффициентов, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании данных кадастровых работ по обмерам жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, выполненной уполномоченным на то органом после окончания строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке. Понятие Фактической площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (Создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (Создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Акт приема-передачи - документ, составленный между Участником долевого строительства и Застройщиком, на основании которого происходит передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

Односторонний акт передачи - документ, составленный Застройщиком, на основании которого Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 31 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ, далее «Закон».

Окончание строительства Многоквартирного дома момент получения Застройщиком, в порядке, установленном действующим Законодательством, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного уполномоченным на то государственным органом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать в собственность Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение Многоквартирного дома (Далее «Квартира»), со следующими характеристиками:

3

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Номер	Количество комнат	Этаж	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв. м.

1.2.1. Указанный номер Квартиры является предварительным номером, присвоенным Квартире на период строительства Многоквартирного дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного дома, после проведения технической инвентаризации жилых помещений Многоквартирного дома уполномоченным на то органом, Квартире будет присвоен постоянный номер.

1.2.2. Площадь Квартиры, указанная в настоящем Договоре, является проектной (Определена в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного дома).

1.2.3. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым приложением к настоящему Договору (Приложение NQ 1).

1.2.4. Техническое состояние, в котором Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства согласовано сторонами и отражено в Приложении к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью (Приложение NQ 2).

1.3. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также получения данных по площади жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома, характеристики Квартиры, указанные в п. 1.2. настоящего Договора (Номер Квартиры, площадь Квартиры) подлежат уточнению и будут обозначены исходя из полученной документации по обмерам помещений Многоквартирного дома.

1.4. На весь период действия настоящего Договора стороны признают Объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 1.2. настоящего Договора индивидуально определенным. Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора известно точное расположение Многоквартирного дома в городе Зеленоградске Калининградской области, точное расположение Объекта долевого строительства (Квартиры) в Многоквартирном доме.

1.5. Срок окончания строительства Многоквартирного дома - 23 сентября 2019 года.

1.6. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок до 23 ноября 2019 года, в случае досрочного завершения строительства Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства

Объект долевого строительства по условиям настоящего Договора досрочно.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 31 декабря 2004 года NQ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

2.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

Разрешение на строительство № RU 39520101 - 0093, выданное «02» декабря 2014 года Администрацией муниципального образования «Зеленоградское городское поселение».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет _____,00 (_____) рублей, 00 копеек.

При расчете Цены Договора учтена Проектная площадь Объекта долевого строительства, а именно площадь Объекта долевого строительства (Квартиры).

3.1.1. Стороны устанавливают цену за 1 (один) кв. м. Объекта долевого строительства в размере _____ (—) рублей, (0) копеек.

3.1.2. Цена Договора может быть изменена только на основании п. 3.3. настоящего Договора, либо в иных случаях по взаимному соглашению сторон Договора.

3.2. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

_____,00 (_____) рублей, (0) копеек, в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.1. Оплата Цены Договора Участником долевого строительства производится денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика согласно 214-ФЗ _____.

Моментом оплаты Цены Договора (Либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается сторонами день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме (Либо в размере соответствующего платежа).

3.3. Цена Договора подлежит изменению при следующем условии:

В том случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на 1 (один) кв. м. и более (как в сторону уменьшения площади, так и в сторону её увеличения), Цена Договора подлежит изменению в ниже следующем порядке:

3.3.1. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), будет больше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на 1 (один) кв. м. и более, Цена Договора подлежит увеличению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную сторонами исходя из цены за 1 (один) кв. м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом доплата до полного размера Цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств Застройщику в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены Договора.

3.3.2. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на 1 (один) кв. м. и более, Цена Договора подлежит уменьшению. При этом Цена Договора составит сумму, рассчитанную Сторонами исходя из цены за 1 (один) кв. м. Объекта долевого строительства, установленной в п. 3.1.1. настоящего Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства. При этом возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства производится в срок не позднее 30 (тридцати)

дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены Договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет ранга Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, либо будет отличаться от нее на величину менее чем 1 кв. м.,

Стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства несущественным, Цена Договора в таком случае изменению не подлежит.

3.5. Цена Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ сторон

4.1. Права и обязанности «Участника Долевого строительства»:

4.1.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.1.2. Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика представить для ознакомления:

- _Разрешение на строительство;
- _Заключение государственной экспертизы проектной документации;
- _Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- _ Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

4.1.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.4. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и указания выявленных недостатков или дефектов Объекта долевого строительства в Акте приема - передачи, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков/дефектов в разумный срок.

4.1.5. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.1.7. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы по перепланировке, переустройству или переоборудованию, а также не производить работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, в том числе и в самом Многоквартирном доме.

4.1.8. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки (Штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки (Штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.9. Участник долевого строительства за свой счет производит государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.10. Права залога, принадлежащие Участнику долевого строительства согласно ст. 13 ФЗ № 214 - ФЗ, распространяются только на Участок, отведенный Генеральным планом под строительство Объекта недвижимости, а также распространяются только на строящийся и построенный в будущем Объект недвижимости, в котором, согласно условий п. 1.2. настоящего договора, для Участника долевого строительства строится Объект долевого строительства.

4.1.11. Участник долевого строительства, как залогодержатель, дает свое согласие Застройщику на заключение договоров простого товарищества, а также на создание товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов, в качестве вклада в которые Застройщик вносит земельный участок с кадастровым номером 39:05:010324:75, находящийся по адресу: Россия, Калининградская область, Зеленоградский район, город Зеленоградск, улица Приморская.

4.1.12. Участник долевого строительства, как залогодержатель, дает свое согласие Застройщику на передачу любым 3-м лицам по Инвестиционным договорам, основанным на законодательстве РФ об инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, заключаемых Застройщиком с любыми 3-ми лицами, права аренды и права на застройку четырёх других Участков, соответствующих 750/1000 долей в праве аренды Земельного участка, предназначенных Генеральным планом под строительство четырёх других Объектов недвижимости, к строительству которых Участник долевого строительства не имеет отношения. Также Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу по этим Инвестиционным договорам права на здания и сооружения, возводимые на этих других Участках.

4.1.13. Участник долевого строительства в случае, если Застройщиком по независящим от него причинам, изменен срок передачи объекта Долевого участия, подписывает Дополнительное соглашение о таком изменении и производит его государственную регистрацию.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик вправе получить от Участника долевого строительства Цену Договора в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с графиком оплаты Цены Договора, установленном в настоящем Договоре.

4.2.2. Застройщик вправе предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки (Штрафов, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Застройщик вправе не передавать (Удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и [или действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

4.2.4. Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором.

4.2.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства,

указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные главой 6 настоящего Договора.

4.2.6. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

4.2.7. Застройщик вправе внести в Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершению строительства Объекта в целом, они будут отвечать требованиям проектной документации.

5. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ И ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

5.1. Участник долевого строительства вправе после полного исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, при условии письменного согласия Застройщика, уступить свое право требования к Застройщику по настоящему Договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (Далее - «Договор уступки прав требований»). При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

5.2. До полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, уступка права требования к Застройщику по настоящему Договору новому участнику долевого строительства возможна только при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства, путем заключения Договора перемены лица в обязательстве (далее — «Договор перемены лица в обязательстве») в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.3. Заключение Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, в течение 3 дней с момента заключения Договора уступки прав требований или Договора перемены лица в обязательстве обязан передать Застройщику соответствующее уведомление с приложением одного оригинального экземпляра заключенного Договора уступки прав требований, либо Договора перемены лица в обязательстве.

5.5. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

5.6. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

5.7. Договор уступки прав требований и Договор перемены лица в обязательстве по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.8. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и действующим Законодательством.

6.3. Застройщик вправе не передавать (Удерживать) Объект долевого строительства (Квартиру) до момента выполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе до момента оплаты Застройщику Цены Договора в полном объеме.

6.4. Порядок передачи Объекта Долевого строительства:

6.4.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

6.4.2. В течение месяца со дня окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (Сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства должен приступить к приемке и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.4.3. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к Объекту долевого строительства (Квартире), он указывает их в заявлении. Выявленные и предъявленные Застройщику в заявлении замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (Требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.4.4. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства (Квартире), либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Акт приема-передачи, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства (Квартиры) условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4.5. Если Участник долевого строительства уклоняется или отказывается от подписания Акта приема-передачи законченного Объекта долевого строительства, а также в случае непредставления мотивированного возражения по Акту приема-передачи в установленный настоящим Договором срок (п.6.4.2 Договора), Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. Один экземпляр одностороннего акта, подписанного Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства заказным письмом по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. При наступлении таких обстоятельств обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными.

6.4.6. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

6.4.7. В случае составления Застройщиком одностороннего акта передачи обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства (Квартиры), а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного дома), подтверждает соответствие Многоквартирного дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (Дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ сторон

8.1. Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

8.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (Пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (Уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было

вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также действия или бездействия учреждений органов власти РФ, субъекта РФ, местного самоуправления, организаций-монополистов, осуществляющих поставку коммунальных ресурсов, при условии надлежащего своевременного обращения к ним Застройщика или уполномоченных им лиц, повлекшие за собой невозможность (Полностью или в части) исполнения настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия. О возникновении таких обстоятельств, сторона, для которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомляет о них другую сторону.

8.5. В случае, если Застройщик обратился к Участнику долевого строительства с предложением внести изменения в настоящий Договор, заключающиеся в изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и срока передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, уведомленный надлежащим образом в течение 10 дней не выразил своё несогласие, выражающееся в расторжении настоящего Договора, считается согласным и принявшим условия таких изменений.

При расторжении договора по основанию, указанному в данном пункте, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат возврату Застройщиком Участнику долевого строительства в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения Договора на расчетный счет Участника долевого строительства.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

9.2. Расторжение настоящего Договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, в течение более чем два месяца либо систематического нарушения внесения платежей, установленных в п. 3.2. настоящего Договора, а именно нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке,

предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 31 декабря 2004 года NQ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные им по Договору денежные средства в течение тридцати (30) рабочих дней со дня расторжения Договора. Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего Договора осуществляется Застройщиком путем безналичного перевода денежных средств на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства по причине, не связанной с нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 5% от Цены Договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. По окончании строительства Многоквартирного дома, в целях нормальной его эксплуатации Участнику долевого строительства будет предложено заключить Договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (Далее - Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома), при этом Договор на эксплуатацию и обслуживание Дома заключается Участником долевого строительства до принятия им Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

10.2. Последующие затраты по эксплуатации и обслуживанию Объекта долевого строительства во введенном в эксплуатацию Многоквартирном доме оплачиваются Участником долевого строительства на основании счетов, выставляемых эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией независимо от наличия заключенного Договора на эксплуатацию и обслуживание Дома, независимо от момента начала использования Объекта долевого строительства и от факта регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (Пропорционально его доли) считаются находящимися в залоге строящийся Объект долевого строительства и предоставленный под строительство земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (Праве аренды). Причем, залогом обеспечивается как возврат цены Договора, внесенных Участником долевого строительства, так и возмещение ему убытков или неустойки. Право залога прекращается с момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.4. В соответствии с п. 2 статьи 12.1 и статьи 15.2 Закона, исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение

обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве, заключённым между страховой компанией и Застройщиком.

10.5. В связи с тем, что на Земельном участке планируется размещение нескольких многоквартирных домов, строительство которых запланировано поэтапно, Застройщик предполагает произвести межевание Земельного участка с кадастровым номером 39:05:010324:75 на несколько земельных участков, выделив земельный участок под каждый многоквартирный дом. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства не возражает против уменьшения площади Земельного участка с кадастровым номером 39:05:010324:75, и дает свое согласие на разделение Земельного участка на несколько земельных участков.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, права на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, никому не проданы, не заложены, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

11.1.1. Участники долевого строительства уведомлены, что право аренды на земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у АО «Россельхозбанк», ИНН: 7725114488, ОГРН: 1027700342890. Согласие АО «Россельхозбанк» в соответствии с ч.2, ч.6, ч.7, ч.8 ст.13 и ч.2 ст.15 Федерального закона NQ 214-ФЗ от 30.12.2004 г. получено.

11.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

11.3. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Объекта долевого строительства, включая оплату процентов по заемным средствам, полученным для целей строительства, а также как компенсацию затрат на административные нужды Застройщика.

11.4. Настоящий Договор содержит все условия, согласованные Сторонами на момент его заключения. Любые предварительные соглашения и договоренности, существовавшие до заключения настоящего Договора, теряют силу с момента его заключения.

11.5. При изменении реквизитов сторона по настоящему Договору обязана в течение семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации об изменении реквизитов, несет сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях. Все уведомления, направленные по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, признаются направленными надлежащим образом.

11.6. Все указанные в настоящем Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.7. Недействительность одного или нескольких положений настоящего Договора не влечет недействительности остальных его положений.

11.8. Все споры и разногласия по настоящему Договору стороны решают путем переговоров. В случае недостижения договоренности в ходе переговоров, спор

подлежит разрешению в судебном порядке по месту нахождения Застройщика. Соблюдение претензионного порядка обязательно.

11.9. Договор составлен и подписан полномочными представителями Сторон в трех экземплярах: один для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

12. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА сторон

Застройщик:

ООО «СПЕЦСТРОЙ»

Участник долевого строительства:

гражданин Российской Федерации