

ДОГОВОР № МГ 0000-0-Кв00 участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Рязань

две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Деловой союз», действующее от своего имени и за свой счет, в лице директора Щербакова Николая Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

Дом - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас.

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади лоджий (балконов), подсчитанной с понижающим коэффициентом.

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), расположенное в Многоквартирном доме, согласно предварительному описанию объекта долевого строительства (п. 3.2 настоящего Договора), и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 3.2.3 настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Переустройство Квартиры – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Дому.

Перепланировка Квартиры – изменение конфигурации Квартиры, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно изначальной проектной документации по Дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору; а также изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Дом и (или) Квартиру.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Ценовой лист Застройщика – письменное указание Застройщика о цене 1 (одного) кв. м. расчетной площади Квартиры, предлагаемых Застройщиком в качестве объекта долевого строительства. Цена предложения действует до получения следующего Ценового листа Застройщика.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (Ста тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, и/или продление срока действия разрешения на строительство на 3 (три) и более года.

Существенное изменение размера Квартиры – изменение фактической расчетной площади относительно проектной расчетной площади Квартиры более чем на 5 (пять) % от общей площади Квартиры, утвержденной на момент заключения Договора, по независящим от Участника причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

Стороны настоящего Договора – Участник и Застройщик, действующий от своего имени.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика, по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Дома, его частей, прав аренды на него, в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном земельном участке, а также по распоряжению земельным участком, предоставленным для строительства Дома, его частями, правом аренды на него, в том числе путем образования новых земельных участков.

2.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по всем договорам, заключенным для строительства Дома:

- залог - в порядке, установленном статьями 13 - 15 Закона;

- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по каждому договору в порядке, установленном статьей 15.2. Закона. Страховщик – Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908; КПП 770301001). Условия страхования доведены до сведения Участника при подписании настоящего Договора.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Объект долевого строительства для передачи

Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Дома:

Наименование:	Описание:
Вид:	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями
Назначение:	Жилое
Этажность:	26
Общая площадь Дома:	44946,1 кв.м.
Материал наружных стен:	Поризованный керамический камень с утеплением минераловатными плитами
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	«С» - нормальный
Класс сейсмостойкости:	Указанный показатель не требуется

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность __ **комнатную квартиру № __** (строительный), **находящуюся на __ (____) этаже** Дома, расположенного по строительному адресу: **Рязанская область, город Рязань, улица Кальная, дом 79 (__-я очередь строительства)**, находящегося на земельном участке с кадастровым №62:29:0080098:5556 по адресу: Рязанская область, город Рязань, мкр. Кальное (Советский район) (далее - «Квартира»).

3.2.1. Основные проектные характеристики Квартиры:

Наименование:	Описание:
Назначение:	Жилое помещение
Этаж:	
Количество комнат:	
Проектные площади (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры:	
Комната:	
Кухня:	
Санузел	
Коридор:	
Лоджия (балкон):	

3.2.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.2.3. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- электропроводка на негорючем медном кабеле 220 V с установкой электрического щита с электронными приборами учета на лестничной площадке и распределительного щита в квартире;
- штукатурка кирпичных стен кроме экрана ограждений лоджий (балконов), откосов дверных и оконных проемов, ниш прохождения стояков водопровода и канализации;
- стяжка пола;
- шумоизоляция пола;
- система отопления и горячего водоснабжения от крышной котельной с установкой прибора учета расхода тепла;
- стояк канализации с местом для присоединения внутриквартирной разводки, стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой прибора учета, без установки унитаза, ванны, мойки, раковины и полотенцесушки;
- установлен приточный клапан инфильтрационный вентиляционный (КИВ);
- оконные проемы без выхода на лоджию (балкон) остеклены ПВХ-профилем с отливом и подоконником; оконные проемы с выходом на лоджию (балкон) остеклены ПВХ-профилем с подоконником; лоджии (балконы) остеклены ПВХ-профилем с отливом, москитные сетки не предусмотрены, места запенивания монтажной пеной и укрупнения гидроизоляционным герметиком не штукатурятся;

- установлена входная металлическая дверь
- установлен видеодомофон, введены кабели для подключения к телевизионному вещанию, интернету, обеспечения доступа к телефонной линии.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры – () кв.м.

4.2. Цена 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры по настоящему Договору включает в себя стоимость услуг Застройщика в размере 500 (пятьсот) рублей.

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет () рублей и складывается из стоимости проектной расчетной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. () рублей, включающей стоимость услуг Застройщика.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения по соглашению Сторон, а также в соответствии с п.4.5. и п.4.6. настоящего Договора.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

Сторонами согласовано, что Цена Договора включает в себя в том числе возмещение расходов Застройщика на строительство Дома (включая основные обязательства и проценты по кредитным, заемным средствам, привлеченным для осуществления указанных расходов), понесенных им до и после заключения настоящего Договора.

4.4. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке:

- () рублей до 201 года.

4.5. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.4. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору при подписании Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

4.6. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

4.6.1. Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.7. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора.

4.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник в целях организации обслуживания и управления Дома обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

4.9. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в наличной или безналичной форме.

4.10. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, в собственность.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру, Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До получения акта приема-передачи на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства.

5.1.4. До подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.2. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

5.3. Застройщик обязан:

5.3.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.3.2. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.3.3. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.3.4. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.3.5. Передать Участнику Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.

6.1. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации Дома, Застройщик уведомляет Участника, а Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих

дней с даты отправления сообщения приступить к технической приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

6.2. Если по вине Участника Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру не будет подписан Сторонами, в том числе в связи с денежной задолженностью Участника, окончательная передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее технической передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 45 (сорока пяти) дней. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

6.4. По Листу взаиморасчетов и допуска в Квартиру Участник получает ключи и допуск в Квартиру согласно графику работы Застройщика, право осуществлять отделочные и иные работы по разрешению Застройщика в порядке п.5.1.3. Договора, пользоваться газом, водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием.

С момента подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру Участник несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Квартиру.

6.5. В срок до «**31**» декабря 2020 года включительно Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при наличии подписанного Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру без денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан окончательно передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации Квартиры для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.7. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Квартиры. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

6.8. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Квартиры по вине Участника, Застройщик через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.9. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.10. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.6.5. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.10.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

6.10.2. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора;

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.10.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников объектов недвижимости в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома, вследствие чего к нему подлежат применения последствия и ответственность, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

7.3. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Квартиры считается исполненным с момента подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

7.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.5. По решению Застройщика Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора и Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру могут не оформляться. При этом все договорные правоотношения, связанные с данным документом, Стороны исполняют на основании Акта приема-передачи.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Квартиры;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Квартиры. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры;
- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.5. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика, и письменного согласия Банка – кредитора Участника после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика, в случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Квартиру в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;

- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сосособственниками.

9.6. Участник поручает Застройщику оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование Застройщика, осуществить его государственную регистрацию. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Застройщика оплатить их в размере 5 000 (пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18%.

Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.

10.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Застройщику от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора (в том числе соглашений о его изменении, досрочном прекращении), технической инвентаризации и кадастровому учету Квартиры.

Для исполнения Застройщиком данного поручения Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, возместить издержки и расходы Застройщика по данному поручению, а также оплатить услуги Застройщика в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей, в том числе НДС 18%, не позднее первого платежа по Цене Договора. Застройщик вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы.

Застройщик обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Квартиру.

10.3. Участник поручает Застройщику оказать ему консультационно-юридические услуги по изменению режима собственности Участника, в том числе по оформлению совместной собственности супругов с имени Участника(-ов) на имена обоих супругов, с имени Участника(-ов) на имя его супруга(и) или по изменению совместной собственности супругов на долевую собственность Участника(-ов) и его супруга(и). Участник(-и) обязуется(-ются) до начала оказания данных услуг Застройщиком оплатить их в размере 5 000 (пять тысяч) рублей, в том числе НДС 18%, с обязательным представлением нотариально заверенной копии Свидетельства о заключении брака.

Услуги оказываются в отношении прав требований Участника(-ов) по настоящему Договору до срока передачи, указанного в пункте 6.5. Договора.

Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

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

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. Издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. Мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. Пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. Любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

Статья 14. Заключительные положения.

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи

уполномоченного лица Застройщика, при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством

14.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Квартиры.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

УЧАСТНИК:

Дата рождения: _____ года, место рождения: _____, пол: _____
Паспорт: _____, выдан _____ года,
код подразделения _____
Адрес регистрации: _____
Почтовый адрес: _____
Моб. телефон: +7 (___) _____

Участник с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика ознакомлен.

(подпись)

(Ф.И.О.)

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Деловой союз»

Юридический адрес: 390502, Рязанская область, Рязанский район, с. Подвязье, ул. Садовая, дом 9
Почтовый адрес: 390000, г. Рязань, ул. Кудрявцева, д. 56
ОГРН 1106215000418, ИНН/КПП 6215024154/621501001

Банковские реквизиты ЗАСТРОЙЩИКА:

(для перечисления платежей по Договору)

Общество с ограниченной ответственностью «Деловой союз»

ОГРН 1106215000418, ИНН/КПП 6215024154/621501001
р/с 40702810400400001757 в Рязанский филиал ТКБ БАНК ПАО г. Рязань,
кор. счет 3010181020000000794 в Отделении Рязань, БИК 046126794.

Директор ООО «Деловой союз»

_____ **Н. В. Щербаков**

М.П.