

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Артем
Приморского края

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Турмалин ДВ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, и _____ гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее право аренды на земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства многоквартирного жилого дома на этом земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном жилом доме.

Общая площадь объекта долевого строительства - расчетная площадь объекта долевого строительства

Цена договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств услуг застройщика.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевой собственности возникает право собственности на жилое помещение в строящемся доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице серия 25 № 00995876 выданное 05 февраля 2003 года ИМНС России по Фрунзенскому району г. Владивостока

1.2.2. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 25 № 002693379 выданное 29 ноября 2007 года ИФНС России по Первореченскому району г. Владивостока.

1.2.3. Разрешение на строительство № RU 25-302-019-2017 выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Артемовского городского округа от 21.03.2017г.

Срок действия настоящего разрешения - до 20.06.2018 г.

1.2.4. Договор аренды земельного участка № 27-Ю-21979 от 13 сентября 2016 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю за номером 25-25/006-25/006/002/2016 – 5866/1 от 26 сентября 2016 года, кадастровый номер участка 25:27:030104:5035.- размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) на официальном сайте <http://turmalin-dv.ru>.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим договором.

2.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно заявлению Участника долевого строительства и проектной документации.

Строительный адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир юго-восточный угол участка с кадастровым номером 25:27:070101:4540. Участок находится примерно в 90 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Светлогорская, 81, дом № 4, подъезд №____, этаж ____, квартира №____, в осях _____

№ квартиры	кол-во комнат	Площадь объекта долевого строительства (квартиры) (кв.м.), в
1	2	3

Площадь объекта долевого строительства для целей настоящего Договора представляет собой площадь квартиры и определяется как сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета лоджий и балконов, к подсобным помещениям относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых.

Высота потолков – 2,8 м.

2.2.1. Техническое состояние Объекта на момент сдачи:

- входная дверь;
- двухкамерные стеклопакеты;
- стояк холодного водоснабжения;
- отопление с установкой радиаторов;
- канализационный стояк;
- электропроводка до поэтажного щита.

Окончательное определение площади Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

2.2.2. Экспликация помещений и план квартиры указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

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

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

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.7. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры), а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта о передаче Объекта долевого строительства независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру.

2.8. В случае не принятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства квартиры по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления Застройщика под расписку либо с момента отправки Участнику долевого строительства уведомления по почте, бремя содержания, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, и риски случайной гибели или порчи квартиры, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей ____ копеек. Из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек, за один квадратный метр.

3.2. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносит сумму _____ (_____) рублей ____ копеек в кассу Застройщика либо перечисляет на расчетный счет Застройщика в безналичном порядке.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме как изменение цены по соглашению Сторон в нижеследующих случаях:

увеличения стоимости строительных материалов более чем на 5 (пять) процентов, но не более, чем на 20 (двадцать) процентов;

увеличения стоимости энергоносителей более чем на 5 (пять) процентов;

увеличения налогов более чем на 5 (пять) процентов;

внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м.;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.4. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств, все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.5. В случае если после окончания строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров бюро технической инвентаризации окажется больше проектной более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра в соответствии с п. 3.1. Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров бюро технической инвентаризации более чем на 1 кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.1. Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником такого уведомления.

3.7. С момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства все затраты,

связанные с его содержанием, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и настоящим договором на цели, предусмотренные п.1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, а также иной информации, предусмотренной действующим законодательством в установленные сроки.

4.1.5. Сдать дом государственной комиссии не позднее III квартала 2018 года.

4.1.6. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в п.4.1.5. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. После сдачи Объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.11. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника

долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору, в том числе в соответствии с п.3.3. Договора.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участник долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома.

4.2.5. С момента принятия по Акту о передаче Объекта долевого строительства участвовать в расходах по содержанию и эксплуатации квартиры и доли в общем имуществе.

4.2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, которые не повлияют на техническое состояние квартиры, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства.

При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 2 (двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться к кадастровым инженерам для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

5.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.4.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого

строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% процентов от цены, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств в соответствии с действующим законодательством по Договору Сторона, не исполнившая и/или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 (два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

В этом случае Застройщик в одностороннем порядке уведомляет Участника о расторжении настоящего Договора и производит возврат денежных средств путем перечисления на личный счет Участника в течение трех месяцев с момента направления уведомления о расторжении настоящего Договора. Если у Застройщика отсутствуют реквизиты для перечисления денежных средств Участнику, то Застройщик депонирует причитающиеся к выплате денежные средства на своем счете, о чем направляет уведомление Участнику.

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

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств.

6.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 5 % от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2 и разделом 9 настоящего Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

7.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию согласовываются сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

7.3. 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, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещение своих расходов на устранение недостатков

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств уплаченных им в счет цены договора и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.5. 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.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта 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.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - IV квартал 2018 года.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

Застройщик за один месяц до срока передачи объекта обязан направить сообщение о завершении строительства и предупредить о последствиях бездействия участника.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от

исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;
- 2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 3) существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- 4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
- 5) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- 6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

В случае расторжения договора по причине отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в течение 3 (трех) месяцев с даты реализации построенной квартиры в рамках настоящего Договора.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, установленный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

9.4. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора

Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы на регистрацию несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта долевого строительства:

- принадлежащий Застройщику на праве аренды земельный участок;
- строящийся на этом земельном участке объект незавершенного строительства.

11.2. Залогом имущества (п.10.1. Договора) обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 N214-ФЗ;

2) 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 Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами,

11.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 10.1., в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

11.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

11.6. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.7. При обращении взыскания на предмет залога Застройщик и залогодержатели, указанные п.п. 10.3. и 10.4. настоящего Договора, в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам Застройщика, исполнение которых обеспечено залогом.

11.8. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) застройщика в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»).

Участник долевого строительства- гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____,

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы в виде таких явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему Договору будет автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.3. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде.

13.4. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору

направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

13.6. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменениях формы собственности, почтовых и банковских реквизитов в течение 5 (пяти) дней с момента таких изменений с получением подтверждения о таком уведомлении.

13.7. Настоящий договор составлен на 12 (Двенадцати) страницах, включая Приложение №1, в 4 (четырёх) экземплярах – по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Юр.адрес:

ИНН/КПП _____/_____

ОГРН: _____

Банк _____

р/с. _____

к/с. _____

БИК: _____

Тел./факс _____

Генеральный директор _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан
 _____, _____ года, код подразделения _____,
 зарегистрирован _____ по _____ адресу:

Приложение № 1

к договору № _____ от «_____» _____ 20__ года
 долевого участия в строительстве
 многоквартирного жилого дома

г. Артём Приморского края

Экспликация помещений и план _____ квартиры №____, этаж _____,

ЗАСТРОЙЩИК:

Юр.адрес:

ИНН/КПП _____/_____

ОГРН: _____

Банк _____

р/с. _____

к/с. _____

БИК: _____

Тел./факс _____

Генеральный директор _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан
 _____, _____ года, код подразделения _____,
 зарегистрирован _____ по _____ адресу:

_____.
