

ДОГОВОР № ПГ-001-08/(09)/(10)-_____
участия в долевом строительстве жилья

город Киров, областной

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсоюз», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Кислицына Эдуарда Кузьмича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства - 1**», с другой стороны,

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства - 2**», с третьей стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом договора является участие сторон в совместном строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: **г. Киров, Ленинский район, ул. Калинина, д. 40 (8 этап строительства – секции 8, 9, 10)**, именуемого в дальнейшем «**Дом**».

Основные характеристики «**Дома**», подлежащие определению в настоящем договоре.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
Назначение	Жилое
Этажность	11
Общая площадь	11294,23 кв.м
Материал наружных стен	Внутренний слой наружных стен из газосиликатных блоков на цементно-песчаном растворе. Наружные слои многослойной стены – утеплитель и навесные вентилируемые фасады.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	Нормальный
Класс сейсмостойкости	Менее 6 баллов (СП 14.13330.2014)
Разрешение на строительство	№ RU43306000-123 от 21 мая 2014 года
Земельный участок	Кадастровый номер 43:40:000372:2417

«**Застройщик**» принимает на себя обязательство за счет собственных и привлеченных средств организовать строительство и построить многоквартирный жилой дом в жилищном комплексе «**Олимп**» согласно проектно-технической документации, а после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и завершения расчетов по настоящему договору передать «**Участникам**» в общую *совместную/долевою* собственность соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. договора.

«**Участники**» со своей стороны обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

1.2. Проектная декларация опубликована «**Застройщиком**» на официальном сайте «**Застройщика**» www.stroy-soyuz.ru в информационно-телекоммуникационной сети «**Интернет**». «**Участники**» подтверждают, что при подписании настоящего договора ознакомились с проектной декларацией и технической информацией по «**Дому**», размещенными на указанном сайте.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащему передаче «Участникам», является следующая квартира в многоквартирном доме:

№ квартиры (строительный)	Этаж	Количество комнат	Общая приведенная (проектная) площадь, кв. м.	Площадь лоджии(й) с коэфф. (0,5) кв.м.

2.2. Общая приведенная (проектная) площадь квартиры является ориентировочной согласно проектной документации «Дома» по внутреннему периметру стен квартиры и состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, включая площадь лоджии (с применением коэффициента 0,5).

Общая и жилая проектные площади и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером технического паспорта на «Дом».

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади квартиры является изменение общей проектной площади квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений квартиры может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства).

План объекта долевого строительства (квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. По окончании строительства многоквартирного жилого дома общая приведенная (проектная) площадь квартиры и площадь лоджии (с применением коэффициента 0,5) уточняются по обмерам, произведенным организацией технической инвентаризации.

При расхождении проектной площади объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1. настоящего договора с площадью объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации, Стороны производят окончательный взаиморасчет по окончательным замерам, указанным в техническом плане помещения. Возврат за переплаченные квадратные метры или доплата за неоплаченные квадратные метры производится по цене квадратного метра, установленной в п. 3.1. настоящего договора.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. На момент заключения настоящего договора цена 1 квадратного метра составляет ____ (____ рублей __ копеек) и изменению не подлежит. Цена настоящего договора определена сторонами и составляет ____ (____ рублей __ копеек), что соответствует оплате ____ (____) кв.м. общей приведенной (проектной) площади квартиры.

«Участники» вносят «Застройщику» денежные средства в сумме ____ (____ рублей __ копеек) в течение 2 (двух) рабочих дней после осуществления государственной регистрации данного договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

Оставшуюся сумму ____ (____ рублей __ копеек) «Участники» оплачивают согласно графика платежей (Приложение № 2), которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

«Участники» имеют право оплатить цену договора раньше установленного срока.

3.2. Стоимость светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии(й) не входит в цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора и оплачивается «Участниками» дополнительно до получения ими справки о полной оплате цены договора, указанной в п. 4.1.5. настоящего договора.

3.3. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади помещения, являющегося объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что цена договора может быть изменена «Застройщиком» после заключения договора, если «Участники» нарушили условия п. 3.1. договора. В этом случае цена договора будет определяться как сумма денежных средств, уплаченная «Участниками» за квадратный метр общей приведенной (проектной) площади квартиры, умноженной на рыночную цену 1 кв.м., определенную «Застройщиком» на момент внесения платежа.

3.5. Оплата цены договора за объект долевого строительства может производиться как по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика», так и за наличный расчет путем внесения денежных средств в кассу «Застройщика», либо иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

3.6. Датой исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» или дата выдачи квитанции к приходному кассовому ордеру и кассового чека, подтверждающих внесение денежных средств в кассу «Застройщика».

3.7. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства, расходы за услуги по технической инвентаризации объекта долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению имуществом «Дома», расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт объекта долевого строительства и общего имущества «Дома», расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки «Дома» и прилегающей к нему территории, расходы по охране «Дома».

4. Права и обязанности сторон

4.1. Права и обязанности «Застройщика»:

4.1.1. Организовать строительство «Дома» в соответствии с проектно-технической документацией и обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в срок, определённый настоящим договором.

4.1.2. Обеспечить сохранность объекта долевого строительства до передачи квартиры «Участникам» в собственность.

4.1.3. Передать «Участникам» квартиру по передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика», с последующим оформлением договора передачи квартиры в собственность.

4.1.4. Передать «Участникам» инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.1.5. Передать «Участникам», при условии исполнения ими обязательств по уплате денежных средств в полном объеме, после сверки расчетов с «Застройщиком» справку о полной оплате цены договора.

4.1.6. Квартира возводится до черновой строительной готовности, включая установку входной строительной двери, установку окон из ПВХ без монтажа подоконных досок и откосов, устройство перегородок санузлов, устройство межкомнатных перегородок, штукатурку поверхности кирпичных стен, бетонные поверхности монолитного каркаса

шлифуются, монтаж системы отопления (в полном объеме), устройство цементно-песчаной стяжки из цементно-песчаного раствора, установку стояков канализации, водопровода, горячего водоснабжения (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования), установку индивидуальных квартирных электросчетчиков, установку счетчиков поквартирного учета горячей и холодной воды.

Монтаж одного узла учета воды включает: фильтр, счетчик, соединительные элементы, пломбы, акт ввода в эксплуатацию. Количество и комплектность, установленных узлов учета воды производятся в соответствии с проектной документацией.

В черновую строительную готовность не входит: установка межкомнатных дверных блоков, шпатлевка стен, перегородок и потолков, оклейка обоями, устройство покрытия полов, выполнение электромонтажных работ, отделка керамической плиткой.

4.1.7. Работы по установке светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии(й) производятся «Застройщиком» самостоятельно, либо силами привлеченных «Застройщиком» организаций на этапе черновой строительной готовности.

4.1.8. Чистовая отделка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, отделка керамической плиткой и т.д. производится за счет средств «Участников» и в цену, установленную настоящим договором не входит. «Застройщик» оставляет за собой право изменить отделку фасада объекта, мест общего пользования, придомовую территорию.

4.1.9. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав «Дома», не повлекшее изменений помещения, указанного в п. 2.1. настоящего договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора «Участниками».

4.1.10. Неотделимые улучшения помещения производятся «Участниками» за свой счет и только с согласия «Застройщика». Стоимость улучшений помещения «Участникам» не возмещается, в том числе в случае расторжения договора по любому из оснований, указанных в законе и/или договоре.

4.1.11. Заселение «Дома» до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не допускается.

4.1.12. «Застройщик» гарантирует, что квартира, указанная в п. 2.1. свободна от любых прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

4.1.13. «Застройщик» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

а) если другие работы, не входящие в обязанности «Застройщика», но связанные со строительством «Дома» задерживают выполнение обязательств «Застройщика» по настоящему договору;

б) в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим договором сроки.

4.1.14. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участникам» сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участников» о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия «Участников», предусмотренных п. 4.1.14. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участниками» почтовому адресу или вручено «Участникам» лично под расписку. «Участники», получившие сообщение «Застройщика» о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика».

4.1.15. При уклонении «Участников» от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком»

согласно п. 4.1.13. настоящего договора или при отказе «Участников» от принятия объекта долевого строительства, «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства «Участникам», указанного в п. 6.1. договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участникам» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участниками» сообщения в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участников» от его получения или в связи с отсутствием «Участников» по указанному ими почтовому адресу.

4.1.16. Гражданская ответственность «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве перед «Участниками» застрахована в соответствии с законодательством Российской Федерации (Приложение № 3 к договору).

4.1.17. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (Залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора долевого строительства жилья у «Участников» (Залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок с кадастровым номером 43:40:000372:2417, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды (Договор аренды земельного участка от 01.01.2013 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области от 10.01.2013 года № 43-43-01/638/2012-855) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.

4.1.18. «Застройщик» гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения договора участия в долевом строительстве жилья.

4.1.19. Права требования на получение объекта долевого строительства в собственность возникают у «Участников» (Заемщиков Банка) с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости объекта долевого строительства за счет кредита в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Правообладателем условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.1.20. В случае уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем или участниками долевого строительства (Заемщиками Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщиков полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.2. Права и обязанности «Участников»:

4.2.1. Производить оплату цены договора за объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего договора в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

4.2.2. Приступить к принятию объекта долевого строительства в срок, указанный «Застройщиком» в уведомлении о завершении строительства многоквартирного жилого дома по передаточному акту.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства вследствие уклонения «Участников» от подписания передаточного акта «Застройщик» освобождается от уплаты «Участниками» неустойки (пени) при условии

надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по договору.

4.2.3. Осуществить приемку объекта долевого строительства. В случае обнаружения существенных недостатков, которые исключают возможность использования объекта долевого строительства по назначению и не могут быть устранены «Застройщиком», «Участники» вправе отказаться от приемки объекта долевого строительства. В случае обнаружения устранимых недостатков «Участники» и «Застройщик» подписывают передаточный акт, отражают в нём замечания и согласовывают сроки их устранения.

4.2.4. Оплатить стоимость светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии(й) на основании выставленного счёта до получения справки о полной оплате цены договора.

4.2.5. Оплатить стоимость услуг, связанных с государственной регистрацией права собственности на указанное в п. 2.1. настоящего договора помещение.

4.2.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации договора, несут в полном объёме «Участники».

4.2.7. Возместить стоимость расходов «Застройщика» по проведению технической инвентаризации помещения и постановки объекта долевого строительства на кадастровый учёт.

4.2.8. Оплачивать расходы по содержанию дома, оплате коммунальных услуг, охране и т.д. с даты подписания передаточного акта «Участниками» о принятии объекта долевого строительства во владение и, в последующем, до полного оформления прав собственности «Участниками» на помещение и заключения договоров между «Участниками» и ресурсоснабжающими (тепло-, водо-, электро-) организациями пропорционально доле своего участия в строительстве.

4.2.9. «Участникам» запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в помещении, которые могут привести к разрушению частей объекта долевого строительства или здания в целом, а также ухудшить проектные характеристики возведенных конструкций.

4.2.10. После передачи «Застройщиком» помещения по передаточному акту «Участники» вправе производить в помещении работы по чистовой отделке.

5. Срок действия договора. Досрочное расторжение

5.1. Настоящий договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между Сторонами.

5.3. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. «Застройщик» возвращает фактически вложенные «Участниками» денежные средства, без индексации и в срок в течение 30 (тридцати) дней после подписания соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве жилья и его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

5.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут, или изменён в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. При расторжении договора по инициативе «Участников» (при условии отсутствия оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат «Участникам» денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, производится после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с новым участником долевого строительства за вычетом неустойки 5%. Стороны договорились, что при расторжении договора по инициативе «Участников», «Участники» компенсируют «Застройщику» расходы по оплате государственной пошлины за совершение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Кировской области действий по государственной регистрации настоящего договора.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения помещения до её передачи «Участникам» лежит на «Застройщике».

5.7. В случае составления одностороннего передаточного акта «Застройщиком» в порядке, предусмотренном п. 4.1.14. договора обязательства по внесению платежей за коммунальные услуги и содержание «Дома» признаются, перешедшими к «Участникам» со дня следующего сразу же за днем составления одностороннего передаточного акта. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участникам» со дня составления, предусмотренного настоящей частью, одностороннего передаточного акта объекта долевого строительства.

6. Срок передачи объекта долевого строительства

6.1. «Застройщик» обязуется передать квартиру «Участникам» не позднее **2 квартала 2018 года** (исчисляется в кварталах). Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» своих обязательств.

6.2. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 6.1. договора срока обязан направить «Участникам» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу «Участникам» или вручается «Участникам» лично под расписку.

6.3. При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участниками» уведомления о получении информации и предложения об изменении условий настоящего договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участников» от его получения или в связи с отсутствием «Участников» по указанному ими почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от «Участников» не получен письменный ответ, «Участники» считаются надлежащим образом уведомленными. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего договора или неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении «Участников», «Застройщик» вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего договора.

6.4. Любые изменения настоящего договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в виде соглашений к договору.

7. Гарантия качества, гарантийный срок объекта долевого строительства

7.1. «Застройщик» обязуется передать «Участникам» помещение, качество которого соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

7.2. В случае если помещение построено «Застройщиком» с отступлениями от условий п. 4.1.6. настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества или с иными недостатками, «Застройщик» обязан безвозмездно устранить недостатки в согласованный Сторонами срок.

7.3. Гарантийный срок на помещение устанавливается - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства – 3 года и исчисляется со дня подписания передаточного акта.

7.4. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его

состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе одной из Сторон договора применяются положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

8.4. При необоснованном отказе «Участников» от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок, «Участники» выплачивают штраф, в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участниками» и соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к «Застройщику», участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6. Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть 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 договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участники» уплачивают «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.

9. Уступка прав требования по договору

9.1. Уступка «Участниками» прав требований по договору допускается только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на «Нового Участника» в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка «Участниками» прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации Договора об уступке прав требований по договору в случае,

если cedentом по Договору об уступке прав требований является юридическое лицо.

9.4. О переходе прав по настоящему договору «Участники» обязаны в письменной форме уведомить «Застройщика» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации.

9.5. Если «Участники» письменно не уведомят о состоявшейся уступке права требования «Застройщика», «Участники» обязаны уплатить «Застройщику» штраф в размере 10000,00 (Десять тысяч рублей 00 копеек) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождают стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору.

Обстоятельствами непреодолимой силы являются:

1) любой указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или одной Стороны.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.2. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами в досудебном порядке. При не достижении согласия по спорным вопросам, возникающим из указанного договора или касающимся данного договора, а также связанным с нарушением, прекращением или признанием договора недействительным, подлежат разрешению в суде общей юрисдикции по месту нахождения «Застройщика» (Ленинский районный суд г. Кирова – 610998, г. Киров, ул. Спасская, д. 20).

11.3. В случае, если «Участником» по Договору выступает юридическое лицо, применяется обязательный досудебный порядок урегулирования споров и разногласий. Спор, возникающий из таких правоотношений, может быть передан на разрешение Арбитражного суда Кировской области после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления претензии другой стороне.

11.4. Условие п. 11.3. является независимым от текста договора и будет сохранять свою силу в случаях недействительности и незаключенности договора.

12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта долевого участия, будет

считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий договор составлен в ___ экземплярах, по одному для каждой из Сторон договора и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.5. Подписывая настоящий договор, «Участники» дают свое согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, на любое информирование (в т.ч. на электронный адрес и телефон), указанных в разделе 13 настоящего договора.

В связи с этим настоящий договор является письменным согласием «Участников» на обработку персональных данных в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

12.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения:

Приложение № 1 - План Квартиры.

Приложение № 2 – График платежей.

Приложение № 3 – Полис (Договор страхования) страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве.

13. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»:

ООО «Стройсоюз»

ИНН 4345276039, КПП 434501001, ОГРН 1104345006160

610035 г. Киров, ул. Калинина, д.40, пом.38

р/сч 40702810227000003944 в Кировском отделении № 8612 ПАО Сбербанк

к/сч 30101810500000000609, БИК 043304609

Тел: (8332) 247-000 (факс)

Директор _____ Э.К. Кислицын

м.п.

«Участник долевого строительства - 1»:

ФИО _____, _____ **г.р.,**

Паспорт серии _____ № _____

Выдан: _____ г.

Адрес регистрации: _____

_____ / _____

«Участник долевого строительства - 2»:

ФИО _____, _____ **г.р.,**

Паспорт серии _____ № _____

Выдан: _____ г.

Адрес регистрации: _____

_____ / _____

Приложение № 1 к договору № ПГ-001-08-_____ от _____ г.
План квартиры № _____, расположенной на _____ этаже в доме № 40
(8 этап строительства – секции 8, 9, 10)
по ул. Калинина в г. Кирове, площадь квартиры _____ кв.м.

Директор ООО «Стройсоюз» _____ Э.К. Кислицын

Согласовано:

«Участник 1» _____

«Участник 2» _____

График внесения платежей

№	Дата внесения платежей	Сумма платежа, руб.
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
Итого:		

«Застройщик»:

Директор _____ Э.К. Кислицын

М.П.

«Участник долевого строительства - 1»:

_____ / _____

«Участник долевого строительства - 2»:

_____ / _____