

Договор № ____/Д4.7/____/201__
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Сургут

« ____ » _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВостокСтрой-Капитал», в лице _____ действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, дата рождения _____ года, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, далее Застройщик и Дольщик вместе именуются как «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Основные понятия:

1) **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «ВостокСтрой-Капитал» (до 06.12.2016г. прежнее наименование ООО «Югра-консалтинг»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве собственности земельные участки и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон).

Застройщик планирует выполнить строительство объекта: «Многоэтажный жилой дом № 4.7 в мкрн. 1 г. Сургута с подземным паркингом 11.1» в два этапа: 1 этап - Многоэтажный жилой дом № 4.7 в микрорайоне № 1 города Сургута; 2 этап: «Подземный паркинг 11.1».

Застройщиком получено разрешение на строительство 1 этапа – «Многоэтажный жилой дом № 4.7 в микрорайоне № 1 города Сургута» № ru86310000-145, выдано Администрацией города Сургута 23 сентября 2014 г.

Денежные средства по настоящему договору привлекаются Застройщиком для строительства 1 этапа – «Многоэтажный жилой дом № 4.7 в мкр. № 1 г. Сургута».

2) 1 этап "Многоэтажный жилой дом № 4.7 в мкр. № 1 г. Сургута" (далее везде по тексту настоящего договора - **Многоквартирный дом**) – жилой дом, расположенный в микрорайоне № 1 вдоль проспекта Набережный, боковыми фасадами выходит на улицу Восход и проезд Молодежный по адресу: Тюменская область, ХМАО-Югра, город Сургут, ул. Восход, 1.

3) **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче в собственность Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

4) **Общее имущество** – общие помещения в Многоквартирном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иное имущество в соответствии с действующим законодательством, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоэтажном доме.

5) **Земельный участок**, предназначенный для строительства дома:

- земельный участок с кадастровым номером 86: 10: 0101140:2037, общей площадью 5728 кв. м., принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01 декабря 2014 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 ноября 2014 года сделана запись регистрации № 86-86-03/099/2014-144.

6) **Проектная декларация** – официальный документ, утверждаемый Застройщиком, содержащий информацию о Застройщике и проекте строительства в соответствии с Законом. Проектная декларация 02 октября 2014 г. размещена Застройщиком в сети «Интернет» по адресу: <http://yugra-consulting.ru>

7) **Закон** - Федеральный закон от 30.12.2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8) **Страховщик** –

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **в собственность** Дольщику Объект долевого строительства, указанный в п.1.4. настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену (долевой взнос) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного дома.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании проектной документации, прошедшей негосударственную экспертизу.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией, проектной декларацией (<http://yugra-consulting.ru>), Правилами страхования.

1.4. Объектом долевого строительства является:

- _____ . (далее также – Квартира).

1.4.1. Стороны пришли к соглашению, что для целей настоящего договора под общей площадью Объекта долевого строительства понимается общая площадь без учета площади лоджий и балконов. Номер и окончательная общая площадь Объекта долевого строительства определяются после окончания строительства Многоквартирного дома, на основании данных органов технической инвентаризации. По окончании строительства допускается изменение фактической площади Объекта долевого строительства относительно его проектной площади на условиях настоящего Договора.

План Объекта долевого строительства приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики и качество Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Одновременно с приобретением права собственности на Объекты долевого строительства Дольщик приобретает также долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Многоквартирного дома. Доля Дольщика в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах.

1.5. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик принимает на себя обязательство за счет средств Дольщика организовать строительство Многоквартирного дома и производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Многоквартирного дома, в том числе возникших до заключения настоящего договора, а именно:

- по проектированию и изыскательным работам, подготовке документации по планировке территории, получению согласований, технических условий и прохождению экспертиз, изготовлению технической, сметной и иной документации;

- по приобретению и оформлению права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство Многоквартирного дома и благоустройство прилегающей территории;

- по внесению платы за присоединение и подключение Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, проектированию и строительству систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- по возведению собственно Многоквартирного дома, включая строительство площадей общего пользования и объектов инженерного обеспечения с площадями лестничных клеток, техническими этажами, техподпольем, электрощитовыми и прочими объектами, неразрывно связанными с системами жизнеобеспечения Многоквартирного дома, и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- по строительству и (или) реконструкции объектов инженерной инфраструктуры, предназначенных для обеспечения тепло-, водоснабжения и водоотведения Многоквартирного дома на период строительства и после ввода его в эксплуатацию;

- по приобретению жилых помещений для переселения жителей жилых домов, расположенных по адресам: проезд Молодежный, 3, 4, 5, 6, проспект Набережный, 20 и сносу данных жилых домов согласно соглашению № 17-10-2988/4 от 10.06.2014г., заключенному между Застройщиком и Администрацией города Сургута;

- по изготовлению технических планов на Многоквартирный дом и Объекты долевого строительства, постановке на кадастровый учет;

- по оплате услуг Застройщика;

- по снабжению Многоквартирного дома коммунальными услугами (в т. ч. водоснабжением, электроэнергией, газоснабжением и др.), по содержанию и обслуживанию помещений Многоквартирного дома до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию;

- по рекламе проекта по строительству Многоквартирного дома и по привлечению участников долевого строительства и осуществлению с ними расчетов;

- по страхованию строительно-монтажных рисков и Многоквартирного дома (в случае необходимости), заключению и исполнению Договора страхования;

- по осуществлению расчетов со всеми участниками строительства: подрядчиками, органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного дома;

- по гашению задолженности Застройщика по кредитному договору № С33367/03, включая уплату основного долга, процентов, неустойки, в том числе в случае нарушения срока их возврата, заключенному 27 сентября 2013г. с ЗАО «Сургутнефтегазбанк», в целях выкупа земельных участков для строительства Многоквартирного дома, авансирования работ подрядчика по строительству Многоквартирного дома;

- по гашению задолженности Застройщика по договору о переводе долга по кредитному договору (кредитная линия под лимит выдачи) № С28627/03 от 6.12.2012г., включая уплату основного долга, процентов, неустойки, в том числе в случае нарушения срока их возврата, заключенному 5 сентября 2014г. с ЗАО «Сургутнефтегазбанк», в целях выкупа земельных участков для строительства Многоквартирного дома;

- по гашению задолженности Застройщика по кредитным договорам, включая уплату основного долга, процентов, неустойки, в том числе в случае нарушения срока их возврата, заключенным Застройщиком с кредитными организациями в целях финансирования работ по подготовке территории и строительства Многоквартирного дома;

- по оплате страховой премии Страховщику;

- по финансированию прочих работ и услуг, связанных с сопровождением строительства.

Дольщик также поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры в собственность Муниципального образования городской округ город Сургут в соответствии с соглашением № 17-10-2988/4 от 10.06.2014г., заключенным между Застройщиком и Администрацией города Сургута.

1.6. Застройщик обязуется использовать долевыми взносы по целевому назначению, таким образом, что денежные средства в размере равной сумме долевого взноса Дольщика, находящиеся на счете Застройщика, будут израсходованы Застройщиком на строительство Многоквартирного дома в любой момент времени с момента их внесения до завершения всех работ, предусмотренных п. 1.5 настоящего договора. При этом часть долевого взноса Дольщика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Многоквартирного дома, и такое использование этой части долевого взноса считается целевым.

2. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Планируемый срок окончания строительства Многоквартирного дома: 31 мая 2018 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее, чем в течение 90 (девяносто) дней, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

2.3. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и готовности его к приемке должно быть направлено Дольщику, не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

2.4. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к приемке и о необходимости явиться для приемки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

2.5. Дольщик обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства, принять его и подписать Акт приема-передачи в течение 2-х дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Объекта долевого строительства.

2.6. Дольщик обязуется не производить любые работы по перепланировке Объекта долевого строительства (в т. ч. перенос или снос перегородок, дверных проемов, изменение мест расположения сан.узлов, и т.п.), строительные-монтажные работы, отделочные работы после приемки Объекта долевого строительства и до момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Дольщику в регистрации его права собственности на Объект долевого строительства в связи с нарушением положений настоящего пункта Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства и не несет ответственности за

такой отказ.

2.7. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, в любом из следующих случаев:

- если до истечения срока, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, был подписан Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства;

- если в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, полученном Дольщиком до истечения срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора был указан срок приемки, не выходящий за пределы срока, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора, но Дольщик в указанные сроки не явился для приёмки Объекта долевого строительства;

- в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

2.8. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора (далее - Акт о несоответствии).

2.8.1. Дольщик не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии (п. п. 2, 3 ст. 720 ГК РФ), и не может в последующем отказываться от приёмки Объекта долевого строительства со ссылкой на недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

2.8.2. Дольщик обязан принять Объект долевого строительства по Акту приёма - передачи в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении недостатков, указанных в Акте о несоответствии.

2.8.3. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства в связи с устранением недостатков и готовности его к приёмке должно быть направлено Дольщику заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку.

2.9. Застройщик вправе дополнительно уведомлять Дольщика о необходимости приёмки Объекта долевого строительства также по указанным в настоящем договоре телефонам, и Дольщик вправе являться для приёмки Объекта долевого строительства в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Объекта долевого строительства по почте.

2.10. При уклонении или отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.7. настоящего договора и пунктом 5 статьи 8 Закона), а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции, Застройщик вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего Акта.

3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, характеристики и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации и градостроительным регламентам, требованиям технических регламентов, а также Проектной декларации и иным нормативным требованиям.

3.2. Характеристики и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что на Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.2.1. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию он подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями.

3.2.2. Соответствующие договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, водоснабжение, теплоснабжение, энергоснабжение и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства дольщикам, после выбора собственниками (будущими собственниками) Объектов долевого строительства способа управления Многоквартирным домом. Застройщик не может нести ответственность за указанные действия дольщиков Многоквартирного дома.

3.3. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства Дольщика может отличаться от площади, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

3.3.1. Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1, производится на основании обмера Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации (БТИ).

3.3.2. Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства в терминах п/п 2 п. 1 ст. 9 Закона) отклонение общей фактической площади Объекта долевого строительства до 5% от общей проектной, указанной в Приложении № 1 к настоящему договору. Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства до 5% от общей проектной, цена настоящего договора остается неизменной.

3.3.3. В случае, если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от общей проектной, указанной в Приложении № 1, на 5% и более процентов, производится перерасчёт долевого взноса, по правилам, указанным в п. 5.9 настоящего договора.

3.4. В связи с вышесказанным в пункте 3.3 настоящего договора Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может уменьшиться или увеличиться 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) при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 3.3.2 настоящего договора.

3.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоквартирного дома следующие, не согласованные с Дольщиком изменения в Многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь кухни в пределах 5 % проектной площади кухни, при условии, что изменение общей площади Объекта долевого строительства не превысит пределы, установленные в пункте 3.3. настоящего договора;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (в случае если их установка предусмотрена Договором);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счётчика, электрического щитка;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома вне Объекта долевого строительства Дольщика;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Объект долевого строительства Дольщика;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

3.6. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Объекта долевого строительства понимаются только:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., иными законодательными актами.

3.7. Застройщик также уведомляет Дольщика, что трубы горячего водоснабжения или отопления могут быть проведены в Объекте долевого строительства не только вдоль пола, но и вдоль потолка в коридорах, кухне, санузле, и защиты коробом, как это допускается согласно СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий», СП 40-103-98 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем холодного и горячего внутреннего водоснабжения с использованием металлополимерных труб». Изменение конфигурации проведения труб в Объекте долевого строительства Застройщиком также не считается нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации Многоквартирного дома и т.п.

3.8. Многоквартирный дом имеет встроенные нежилые помещения, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

3.8.1. Назначение нежилых помещений определяется Проектной декларацией, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную декларацию по правилам статьи 19 Закона.

3.8.2. Не считается изменением назначения нежилых помещений и не может считаться существенным нарушением настоящего Договора и/или основанием для его расторжения Дольщиком по правилам статьи 9 Закона следующие изменения:

- ввод в состав планируемых помещений общественного назначения или вывод из их состава торговых площадей, торгующих продуктами питания или иными товарами, предприятий бытовых услуг (салонов красоты и т.п.), предприятий общественного питания (кафе, ресторанов, т.д.);
- изменение направления деятельности владельцем офисного помещения, если он используется именно как административный или консультационный офис;
- смена конкретного лица-владельца помещения без изменения его назначения;
- изменение планировки и состава помещений общественного назначения.

3.9. Не является нарушением условий договора о качестве Объекта долевого строительства, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора Дольщиком в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Закона:

- создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Дольщиком (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников Объектов долевого строительства Многоквартирного дома по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом и верхних технических этажах Многоквартирного дома (при наличии таковых по проекту);

- сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения.

3.10. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет со дня выдачи (подписания) разрешения на ввод соответствующего Многоквартирного дома в эксплуатацию (пункт 5 статьи 7 Закона). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года со дня выдачи (подписания) разрешения на ввод соответствующего Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.10.1. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

3.10.2. Застройщик не будет нести ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, в том числе инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т. ч. менял место расположения квартирного электрощита.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном порядке.

4.1.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома согласно положениям о качестве, предусмотренным настоящим Договором, проектной документацией, требованиям градостроительных и технических регламентов, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.5. Уведомить Дольщика о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

4.1.6. При условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса в сроки, установленные разделом 5 настоящего договора, и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 5.9. настоящего договора, передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, в срок, установленный п. 2.1 настоящего договора, и в установленном настоящим договором порядке.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Многоквартирного дома, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для регистрации прав собственности Дольщика в соответствии со статьёй 16 Закона.

4.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Внести свой долевого взнос в объеме, в порядке и в сроки, установленные Разделом 5 настоящего Договора и Приложением № 4, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2.2. Принять в указанном Застройщиком месте и времени Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее 2-х дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к приёмке, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о необходимости приёмки Объекта долевого строительства.

4.2.3. Самостоятельно осуществить все действия необходимые для регистрации настоящего договора и любых изменений и дополнений к договору, права собственности на Объект долевого строительства (если иное не будет установлено отдельным соглашением сторон), оплатить связанные с указанными действиями государственные пошлины и нести иные расходы в связи с государственной регистрацией.

4.2.4. Без предварительного письменного согласия:

- не передавать свои права, предусмотренные настоящим Договором, третьим лицам, даже после уплаты долевого взноса в полном объёме, согласно пункту 2 ст. 382 ГК РФ;

- не заключать сделки по обеспечению своих обязательств перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта долевого строительства.

4.2.4.1. Застройщик вправе отказать в выдаче согласия на передачу прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам. Выдача Застройщиком согласия на передачу прав и/или обязанностей Дольщика по настоящему договору (замену стороны в настоящем договоре) в любом случае оформляется подписанием трёхстороннего соглашения о замене стороны в договоре, где участвуют Дольщик, лицо, которому передаются права и обязанности по Договору, и Застройщик.

4.2.4.2. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в органе, регистрирующим права на недвижимость и сделок с ней. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика обязан производить Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

4.2.5. Не проводить нижеследующие работы без предварительного письменного согласования с Застройщиком, либо без подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору:

- по перепланировке и переустройству внутриквартирных перегородок;

- заделывать в железобетонные несущие стены трубопроводы отопления, водоснабжения,

канализации и подводки сантехнических приборов.

- по переносу и переустройству стояков водоснабжения и водоотведения;
- по переустройству, переносу и замене стояков и приборов отопления;
- по переносу, демонтажу и внесению изменений в конструкцию вентиляционного блока (далее-вентблок), а так же устройству дополнительных отверстий в вентблоках в местах, не предусмотренных изготовителем строительных конструкций, по присоединению к вентблоку промышленных или бытовых вытяжек и вентиляторов любых конструкций;

- в квартире и в самом многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое изменение остекления лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, в том числе утепление).

4.2.6. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей в результате действий Дольщика Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учёта), иных объектов долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.10 настоящего договора.

4.2.7. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в своей части (по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.10 настоящего договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.8. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 2 месяцев с момента приёмки Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее.

4.3. В целях своевременного перевода инженерных систем Многоквартирного дома в режим постоянной эксплуатации, а также в целях обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Многоквартирного дома, заключить соответствующий договор на оказание услуг с организацией, осуществляющей содержание Многоквартирного дома, на период до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией, отобранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса, в установленном порядке).

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет – _____

Размер долевого взноса для каждого конкретного дольщика зависит от совокупности различных обстоятельств и факторов (в частности от типа Объекта долевого строительства, стадии строительства в момент заключения договора), а также может быть увеличен или уменьшен на индивидуальные коэффициенты или проценты в зависимости от Графика оплаты долевого взноса (периода рассрочки, размеров промежуточных платежей), индивидуальных особенностей оплаты, в том числе и оплаты стоимости услуг Застройщика и т. п., в связи с этим, размер долевого взноса не может быть использован для целей определения стоимости строительства 1 м² общей площади Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства.

Вознаграждение за оказание услуг Застройщика по настоящему Договору определяется одновременно по окончании строительства в виде экономии средств, полученных от Дольщика. Вознаграждение за оказание услуг Застройщика может быть изменено по соглашению Сторон путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.1.1. Оплата производится в следующем порядке:

- денежная сумма в размере _____ будет оплачена Дольщиком из собственных средств путем внесения на счет Застройщика, согласно реквизитам, указанным в п. 9 настоящего Договора, в сроки согласно Приложению № 3 к настоящему Договору

- денежная сумма в размере _____ будет оплачена Дольщиком из кредитных средств, предоставляемых _____ (далее – Банк) для цели приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве (полная оплата стоимости), путем внесения на счет Застройщика, согласно реквизитам, указанным в п.9 настоящего Договора, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем:

- возникновения государственной регистрации настоящего Договора;
- возникновения государственной регистрации прав требований за Дольщиком и залога этих прав в пользу Банка;
- подписания между Банком и Заемщиком акта приема-передачи документов, подтверждающих осуществление процедуры государственной регистрации настоящего Договора, государственной регистрации прав требований за Дольщиком и залога этих прав в пользу Банка

5.2. Обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства, согласно п. 5.1 настоящего Договора, считаются исполненными с даты зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 9 настоящего Договора, что подтверждается выпиской обслуживающего банка.

5.3. По соглашению Сторон, в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса имущественные права требования на Объект долевого строительства, являющиеся предметом настоящего Договора, не признаются находящимися в залоге у Застройщика для обеспечения исполнения Дольщиком его обязанности по оплате суммы, согласно п. 5.1 настоящего Договора.

5.4. В случае, если общая фактическая площадь Объекта долевого строительства по завершении строительства Многоквартирного дома на основании обмера БТИ отличается от общей проектной, указанной в Приложении № 1, на 5% и более процентов, стороны обязаны осуществить перерасчет долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю величину отклонения общей площади в течение 15 дней с момента получения результатов обмеров БТИ (в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Закона).

Исключительно для целей перерасчета размера долевого взноса по правилам, предусмотренным настоящим пунктом, применяется следующий порядок:

1) стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства определяется как отношение долевого взноса, к общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору;

2) сумма денежных средств, подлежащих возврату либо доплате, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта на отклонение общей площади.

5.5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в Приложении № 1, не подлежит изменению в связи с возможным изменением стоимости строительства Многоквартирного дома.

Долевой взнос в строительство Многоквартирного дома, установленный п. 5.1. настоящего договора, не является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, и может быть изменен соглашением Сторон в зависимости от изменения стоимости строительства Многоквартирного дома и перерасчёта из-за изменения площади Объекта долевого строительства по правилам пункта 5.9. настоящего Договора.

5.6. Если по соглашению Сторон Застройщик будет осуществлять в Объекте долевого строительства дополнительные работы по проекту Дольщика, размер долевого взноса будет подлежать увеличению по такому соглашению.

5.7. Дольщик не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты долевого взноса.

5.7.1. Застройщик вправе не передавать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

5.7.2. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик будет обязан передать Дольщику Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.8. Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на Многоквартирный дом до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в пункте 5.1. настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства Многоквартирного дома Дольщик не вправе требовать предоставления ему иного Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо Объекта долевого строительства или приобретения иной Объекта долевого строительства на указанную сумму.

В указанном случае отношения сторон могут быть урегулированы только соглашением об изменении сроков внесения долевого взноса и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путём расторжения настоящего Договора.

5.9. В случае, если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору уплата долевого взноса должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более трёх месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7

настоящего договора и в статье 9 Закона.

5.10. В случае, если в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору внесение долевого взноса Дольщиком должно производиться путем внесения нескольких периодических платежей, то нарушение Дольщиком срока внесения трех и более платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более трёх месяцев, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Закона.

5.11. Цена договора, т. е. размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома (по направлениям, указанным в п. 1.5. настоящего договора) и денежных средств на оплату стоимости услуг Застройщика (как определено в п. 5.1. настоящего договора).

5.12. Не позднее 10 дней после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Стороны обязуются подписать окончательный акт приемки-передачи оказанной услуги Застройщика, свидетельствующий о полном исполнении Застройщиком перед Дольщиком своих обязанностей по настоящему договору. Подписание указанного акта не является основанием для прекращения Дольщиком своих обязательств по настоящему договору, в том числе полной и своевременной оплате долевых взносов.

5.13. По окончании строительства Многоквартирного дома сумма экономии средств долевого строительства, сложившиеся как разница между суммой всех долевых взносов Дольщика, и суммой расходов на строительство Многоквартирного дома, признается доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёма, установленных настоящим Договором.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Объекта долевого строительства в сроки, установленные пунктом 5.12 настоящего Договора.

Невыполнение Дольщиком требования о доплате долевого взноса по правилам пункта 5.9 настоящего Договора признаётся невнесением Дольщиком долевого взноса в полном объёме.

6.2. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Закона в случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, указанных в пункте 1 статьи 7 Закона, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона).

6.3.1. Дольщик вправе принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи отразив недостатки в Акте о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям Договора, подписываемом одновременно с Актом приема-передачи, с требованием их устранения в указанные в Акте о несоответствии сроки.

6.3.2. Дольщик обязан подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства (если Дольщик отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков) в течение 2-х дней после устранения Застройщиком недостатков, согласно пункту 2.8. настоящего Договора. Период времени по истечении двух дней не включается в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона.

6.5. За нарушение Дольщиком пунктов 2.6, 4.2.5., 5.7* настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Дольщика уплаты штрафа в размере ¼ суммы долевого взноса по настоящему Договору и возмещения всех убытков, в частности, расходов на устранение протечек, дополнительных ремонтных работ, устранение вызванных действиями Дольщика обоснованных

претензий третьих лиц.

6.6. Иные основания ответственности сторон определяются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом.

Стороны обязаны в течение десяти рабочих дней с момента подписания настоящего Договора осуществить необходимые действия по его государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество.

Если по истечении десяти рабочих дней Стороны не предоставят Договор на государственную регистрацию, обязательства сторон из настоящего Договора прекращаются. Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объекты долевого строительства, указанные в пункте 1.4 настоящего Договора, с другим Дольщиком.

7.2. Прошедший государственную регистрацию Договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств.

7.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по Договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по Договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему Договору. До государственной регистрации замены дольщика в Договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Дольщику, а Дольщик не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по договору, факт проведения каких-либо расчётов между Дольщиком и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему Договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего Договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Дольщика по настоящему Договору.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке на основании одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях, описанных в пунктах 5.9., 5.10. настоящего Договора, при условии соблюдения следующей процедуры:

7.5.1. Не позднее чем за 15 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Дольщику письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате долевого взноса и о намерении расторгнуть договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Дольщика для направления корреспонденции, или вручено Дольщику лично под расписку.

7.5.2. При неисполнении Дольщиком указанного требования в течение 15 дней с момента его получения Дольщиком, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им в настоящем договоре (или в ином письменном документе на имя Застройщика) адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Дольщику лично.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут во внесудебном порядке на основании одностороннего отказа Дольщика в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков, предусмотренных пунктом 6.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных случаях, установленных настоящим Договором и Законом.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по инициативе Дольщика в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

2) существенного изменения проектной документации Многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (за исключением, случаев, предусмотренных настоящим Договором);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома (за исключением, случаев, предусмотренных настоящим Договором);

4) в иных случаях, установленных настоящим Договором и Законом.

7.8. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по любым основаниям, Стороны согласовали следующий порядок возврата Застройщиком денежных средств, указанных в п. 5.1, Дольщику:

7.8.1. Застройщик возвращает Дольщику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и сроки, установленные Законом. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Дольщиком в счет оплаты долевого взноса до дня их возврата Застройщиком.

7.9. Если в течение сроков, установленных настоящим Договором и (или) Законом, Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств (не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Дольщика, при условии, что настоящий Договор не содержит таких реквизитов), Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, производит зачисление соответствующей суммы денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику. С момента внесения денежных средств в депозит нотариуса Застройщик считается исполнившим денежное обязательство.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по хранению средств Дольщика в депозите нотариуса несет Дольщик.

7.10. Любые выплаты денежных средств Дольщику как в случае расторжения настоящего Договора (по любому из оснований), так и в случаях, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при перерасчёте долевого взноса, выплате штрафных санкций и т.п.) производятся Застройщиком с учетом положений п. 7.8. настоящего договора по безналичному расчету по реквизитам счета, которые указаны Дольщиком в настоящем Договоре, или по реквизитам, которые Дольщик укажет в заявлении о возврате соответствующих денежных средств.

8. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных договором.

8.1.1. Обязательства Дольщика в части ипотеки Объекта долевого строительства в силу закона действуют до даты полного исполнения Заемщиком обеспеченных ипотекой в силу закона обязательств по Кредитному договору.

8.1.2. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека в силу закона на Объект долевого строительства сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

8.2. В силу статей 13-15 Закона земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности Застройщика, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, а также сам Многоквартирный дом в процессе его строительства признаются заложенными Дольщику и иным участникам долевого строительства Многоквартирного дома в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу Дольщика.

8.4. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

8.5. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Закона.

2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

8.6. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику.

8.7. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен

будет осуществить страховое возмещение, составляет _____

8.8. Обязанность по уплате страховой премии считается исполненной Застройщиком со дня поступления денежных средств на банковский счет Страховщика.

8.9. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом Дольщика в течение семи рабочих дней.

8.10. Все описанные в настоящем Договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в Договоре или в Законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

8.11. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и прошли государственную регистрацию.

8.12. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора.

8.13. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

8.13.1. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.14. Настоящий Договор подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, два для Дольщика, и один для регистрирующего органа.

К настоящему Договору имеются Приложения, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – Характеристики и качество Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – График платежей.

9. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «ВостокСтрой-Капитал»

628404, РФ, ХМАО- Югра, Тюменская обл., г.

Сургут, ул. Восход, 21

тел. (3462) 95-03-12

ИНН 8602019878, КПП 860201001

ОГРН 1068602156633

Р/с 40702810700000106837

в ЗАО «СНГБ» г.Сургут

к/с 3010181060000000709

БИК 047144709

ДОЛЬЩИК

дата рождения _____ года, паспорт гражданина

РФ, серии _____ номер _____, выдан

_____, дата выдачи

_____ года, код подразделения _____,

зарегистрирован по адресу:

Тел. _____

Приложение №1

**к Договору № ___/Д4.7/___/201_ участия
в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома от ___ 201__ года**

План Объекта долевого строительства

Квартира с условным № _____, расположена на ___-м этаже Многоквартирного дома

Характеристики и качество Объекта долевого строительства:

Перечень отделочных работ и комплектация инженерно-техническим оборудованием:

Стены наружные- газобетонные блоки с утеплением минераловатными плитами и облицованы керамогранитом;

Стены внутренние - газобетонные блоки;

Плиты перекрытия – монолитно железобетонные;

Перегородки – газобетонные блоки;

Отделочные работы:

Потолки – ж/б плита перекрытия;

Стены – штукатурка без шпаклевки;

Межкомнатные перегородки – штукатурка без шпаклевки;

Полы – выравнивающая стяжка;

Столярные изделия:

Оконные блоки –металлопластиковые;

Остекление лоджий - металлопластиковые;

Входная дверь в квартиры – металлическая, заводская;

Инженерное оборудование квартиры:

Система отопления поквартирная с горизонтальной разводкой: стояки – оцинкованная труба, разводка по квартире – ПВХ; радиаторы отопления – алюминиевые секционного типа; индивидуальный счетчик тепла; Системы ГХВС: стояки, полотенцесушители – оцинкованная труба; индивидуальные счетчики горячей и холодной воды;

Канализация: стояки – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);

Электропроводка – электросчетчики и УЗО (без проводки по квартире);

Система ОПС – согласно проекту;

Система контроля и управления доступом в подъезды – разводка до квартиры;

Сантехнические приборы, электроустановочные материалы, электроплиты: не комплектуется.

Приложение №3

к Договору № ___Д4.7/___/201__ участия
в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома от ___ ____ 201__ года

График платежей

№ платежа	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1		
	ИТОГО:	