

## Договор участия в долевом строительстве №\_\_

г. Омск

«\_\_» декабря 201\_г.

Общество с ограниченной ответственностью «МТС недвижимость», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Марковиченко Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Стройресурс», в лице директора Марковиченко Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой 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 и общие условия.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером: **55:36:070107:3204**, площадью 3154 кв.м., относящемся к категории земель населенных пунктов, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Ориентир 2-этажное кирпичное строение, имеющее почтовый адрес: г.Омск, Советский административный округ, ул.1-я Затонская, д.13А, предоставленном для размещения многоквартирных жилых домов средней этажности и находящемся у Застройщика на праве аренды на основании Договора аренды от 16.12.2016г., многоэтажный жилой дом по строительному адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, **жилой дом №3 по ул.1-я Затонская**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Одновременно с передачей объекта долевого строительства Участнику передается общее имущество в многоквартирном доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи в которых имеются инженерные коммуникации.

1.2. Объектом долевого строительства является обозначенная в Приложении к настоящему договору **Квартира №\_\_ в 10-ти** этажном жилом доме №3 по ул.1-я Затонская в Советском АО г.Омска (далее по тексту- Квартира) имеющая следующие характеристики: двухкомнатная, десятый этаж, общая площадь 41,77 кв.м. (без учета площади балкона, лоджии(й)); суммарная проектная площадь 42,72 кв.м. (с учетом площади балкона, лоджии(й)).

1.3. Общая площадь Квартиры состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

1.4. Суммарная проектная площадь Квартиры - следуемая из проекта площадь Квартиры состоящая из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади балкона(ов), лоджии(й).

Площадь лоджии(й), балконов и террасы указывается в Приложении к настоящему договору с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий 0,5, для балконов и террас 0,3.

1.5. Фактическая суммарная площадь Квартиры – полученная по итогам строительства на основании результатов контрольных обмеров проведенных органами технической инвентаризации площадь Квартиры состоящая из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, и площади балкона(ов) и лоджии(й) и террасы.

1.6. Характеристики Квартиры являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.6.1. В случае изменения фактической суммарной площади Квартиры по итогам строительства по отношению к суммарной проектной до 10% суммарной проектной площади Квартиры в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора, за исключением цены Квартиры. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном настоящим договором.

1.6.2. В случае изменения фактической суммарной площади Квартиры более чем на 10% суммарной проектной площади Квартиры в большую либо меньшую сторону, Участник долевого строительства вправе в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора; возврат уплаченных им денежных средств производится при этом в порядке, предусмотренном настоящим договором. Если Участник долевого строительства в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, не заявит об одностороннем отказе от настоящего договора, такое изменение не будет являться основанием для расторжения или изменения настоящего договора, за исключением цены Квартиры. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном настоящим договором.

1.7. Уточнение фактической площади Квартиры производится на основании контрольного обмера и данных ГП Омской области «Омский центр ТИЗ» или Омского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ». При уменьшении общей площади Квартиры, в результате произведенной Участником долевого строительства перепланировки, перерасчет цены настоящего договора не производится.

1.8. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства **квартиру №\_\_** в многоэтажном жилом доме, в следующем виде:

- без межкомнатных перегородок, без перегородок туалетов и ванных комнат;
- стены без отделки;
- цементная стяжка полов;
- приборы отопления;
- установленные оконные блоки и ограждение балкона (лоджии) из конструкций ПВХ;
- выполненная разводка к квартире сетей горячей и холодной воды, канализации и электроэнергии.

1.9. В стоимость строительства не входят следующие виды работ, выполняемые Участником долевого строительства за свой счет, своими материальными и трудовыми ресурсами:

а) устройство межкомнатных перегородок, перегородок туалетов и ванных комнат (В соответствии с условиями настоящего договора Участник долевого строительства обязуется до оформления права собственности на Квартиру выполнить устройство вышеуказанных внутриквартирных перегородок в соответствии со схемой перегородок Квартиры обозначенной Приложением к настоящему договору);

б) покрытия пола во всех помещениях квартиры;

в) приобретение и монтаж межкомнатных дверных блоков с установкой наличников;

г) отделка стен и потолков всех помещений квартиры (включая все процессы, предусмотренные конкретной технологией производства отделки, в зависимости от применяемой Участником);

д) приобретение и установка ванны, унитаза(ов) в комплекте с бачком(ами), умывальника в ванной комнате и на кухне и подводок ним, электрической плиты и другого оборудования;

е) штукатурка откосов, установка подоконников;

ж) устройство внутриквартирной электропроводки, разводки холодной и горячей воды, телевидения, телефонизации и радиофикации внутри квартиры, установка розеток и выключателей, электрических плафонов для люстр и т.д.;

з) установка электросчетчика, счетчиков холодной и горячей воды, тепловой энергии.

1.10. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией.

До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не выполнять любые работы, не предусмотренные проектной документацией и настоящим договором (перепланировка Квартиры, замена строительных конструкций, отопительных приборов, устанавливая наружные блоки кондиционеров и телеантенн на фасаде и на кровле здания, не изменять фасад дома и т.д.).

1.11. Застройщик осуществляет строительство Квартиры на основании:

- Выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Омска
- Разрешения на строительство от 30.09.2016г. №55 RU55301000-368-2016.

Договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:070107:3204.

- Проекта строительства, получившего положительное заключение негосударственной экспертизы ООО «Сибирский региональный экспертный центр», №55-2-1-3-0115-16 от 22.07.2016г.
- Договора подряда на строительство с ООО «Стройресурс».

1.12. Застройщик обязуется ввести в эксплуатацию многоэтажный жилой дом №3 по ул.1-я Затонская в Советском АО г.Омска в срок до 31 марта 2019 года.

## **2. Цена договора, порядок и сроки ее уплаты.**

2.1. Цена настоящего договора определяется исходя из расчета \_\_\_ ( ) рублей за один квадратный метр суммарной проектной площади Квартиры и составляет \_\_\_ ( ) рублей.

Цена договора представляет собой совокупность всех платежей, уплачиваемых Застройщику за строительство Квартиры с характеристиками, указанными в настоящем договоре и Приложении к нему, а также за долю в праве собственности на общее имущество дома, переходящую к Участнику в соответствии с действующим законодательством. Достижение характеристик Квартиры, не указанных в настоящем договоре и Приложении к настоящему договору, не входит в цену договора.

2.2. Цена договора не подлежит изменению за исключением нижеуказанных случаев. Цена настоящего договора подлежит перерасчету в следующих случаях:

2.2.1. В том случае, если по завершении строительства многоквартирного жилого дома указанного в п.1.1. настоящего договора, фактическая суммарная площадь Квартиры превысит суммарную проектную площадь Квартиры следуемую из проектной документации, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения требования произвести доплату за увеличившуюся суммарную площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п.2.1. настоящего договора.

2.2.2. В том случае, если по завершении строительства многоквартирного жилого дома указанного в п.1.1. настоящего договора, фактическая суммарная площадь Квартиры будет меньше суммарной проектной площади Квартиры следуемой из проектной документации, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения требования возратить Участнику долевого строительства часть цены договора пропорционально уменьшению суммарной площади Квартиры, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п.2.1. настоящего договора.

2.2.3. Цена настоящего договора может быть изменена в связи с изменением Квартиры по соглашению Сторон настоящего договора.

2.3. Оплата производится Участником долевого строительства по следующему графику:

2.3.1. \_\_\_\_\_ ( ) рублей в срок до «\_\_» \_\_\_ 201\_\_ года.

2.4. В случае недостаточности поступивших денежных средств для исполнения обязательств Участника долевого строительства они направляются на погашение обязательств Участника долевого строительства в следующем порядке:

- в первую очередь оплачиваются проценты, пени, штраф и прочие неустойки, предусмотренные законом и настоящим договором;
- во вторую очередь погашается задолженность Участника долевого строительства по оплате цены настоящего договора.

2.5. Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства является дата поступления денежных средств на расчетный счёт Застройщика.

2.6. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между суммой средств, полученных от Участников долевого строительства и фактическими затратами на Строительство.

## **3. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

3.1. Квартира будет передана Участнику долевого строительства – в срок до 31.03.2019г. Застройщик вправе передать Квартиру досрочно. Акт приема-передачи подписывается при условии поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств в качестве оплаты за квартиру.

3.2. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить

Участнику долевого строительства извещение об этом и предложение об изменении договора. В случае согласия Участника долевого строительства на изменение срока передачи Квартиры Стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение.

3.3. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

3.4. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства дома и о готовности Квартиры к передаче уведомлением. Уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Уведомление считается полученным, если оно получено Участником долевого строительства, если Участник долевого строительства выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

3.5. Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности к передаче.

3.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, указанный в п.3.5. настоящего договора, в том числе в случае не востребоваания уведомления из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства. Односторонний акт о передаче Участнику долевого строительства Квартиры может быть составлен Застройщиком в случаях предусмотренных данным пунктом при наличии данных о получении Участником долевого строительства уведомления обозначенного п.3.4. настоящего договора либо возвращения оператором почтовой связи заказного письма с отметками свидетельствующими об отказе Участника долевого строительства от его получения или отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.7. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

#### **4. Гарантия качества.**

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Квартиры в многоквартирном жилом доме в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод жилого дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам настоящего договора и требованиям технического и градостроительного регламента.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет при условии ее правильной эксплуатации в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения Участником долевого строительства требований технических, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. Право собственности на Квартиру и его использование Участником долевого строительства.**

5.1. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по настоящему договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

5.2. Регистрация права собственности осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

5.3. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, возложенных на него настоящим договором, в том числе при неисполнении обязанности по оплате цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

5.4. Участник долевого строительства несет расходы на содержание Квартиры со дня подписания им акта приема-передачи Квартиры, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Квартиры – со дня, следующего за днем, указанным в п.3.5. настоящего договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств, или ненадлежащее исполнившая свои обязательства несет ответственность предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим договором.

6.2. Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

6.2.1. в случае несвоевременного внесения платежей в оплату цены настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

6.2.2. в случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением суммарной площади квартиры, компенсации расходов застройщика на содержание Квартиры после дня, с которого эти расходы должен нести Участник долевого строительства – в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы денежных средств подлежащих оплате за каждый день просрочки;

Все неустойки, предусмотренные настоящим пунктом, являются штрафными и взимаются сверх суммы убытков и вне зависимости от их наличия.

6.3. Застройщик обязан уплатить неустойку в следующих случаях и в следующих размерах:

6.3.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. При множественности Участников долевого строительства предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается пропорционально долям Участников долевого строительства, при этом двукратное увеличение применяется только по отношению к той доле, которая причитается к уплате участникам - физическим лицам.

6.3.2. В случае нарушения Застройщиком срока возврата части денежных средств в случае, предусмотренном п.2.2.2. настоящего договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы денежных средств подлежащей

возврату за каждый день просрочки.

6.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

## **7. Заключение, изменение и расторжение настоящего договора.**

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Регистрация настоящего договора осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

7.3. Застройщик по заявлению Участника долевого строительства обеспечивает техническое сопровождение регистрации настоящего договора: подготавливает и сдает в регистрирующий орган необходимый комплект документов, получает экземпляры настоящего договора с регистрации и передает Участнику долевого строительства его экземпляр. Для целей содействия Застройщиком в регистрации настоящего договора Участник долевого строительства за свой счет оформляет нотариально удостоверенную доверенность на представление его интересов в регистрирующем органе сотрудниками, указанными Застройщиком. Содействие Застройщика в регистрации настоящего договора осуществляется безвозмездно.

7.4. Настоящий договор может быть изменен по соглашению сторон. Соглашение об изменении настоящего договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации настоящего договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.5. Настоящий договор считается измененным в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения в следующих случаях:

7.5.1. изменения сведений о Квартире в случаях, предусмотренных пп.1.6.1. -1.6.2. настоящего договора.

7.5.2. изменения цены настоящего договора в случаях, предусмотренных пп.2.2.1. – 2.2.2. настоящего договора.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

7.7. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путем направления Застройщику заявления об отказе от настоящего договора в следующих случаях:

7.7.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи квартиры, на два месяца;

7.7.2. в других предусмотренных федеральным законом случаях.

7.8. Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения настоящего договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим федеральным законодательством.

7.9. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления соответствующего извещения Участнику долевого строительства, что влечет расторжение настоящего договора, в следующих случаях:

7.9.1. если в соответствии с настоящим договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа – при просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев;

7.9.2. если в соответствии с настоящим договором оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период – при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочке внесения платежа в течение более двух месяцев.

7.10. Возврат денежных средств при расторжении настоящего договора производится:

7.10.1. в случае расторжения по соглашению Сторон – в сроки и в порядке, установленных таким соглашением;

7.10.2. в случае одностороннего расторжения – в сроки и в порядке, установленных ст.9 Федерального закона 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».

## **8. Форс-мажор.**

8.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

8.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны, понимают пожары, стихийные бедствия, природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

### **9. Уступка прав требований по договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора.

Участник долевого строительства вправе осуществлять уступку прав по настоящему договору только с предварительного письменного согласия Застройщика с приложением для Застройщика уведомления об уступке и экземпляра оригинала договора уступки права требования по настоящему Договору.

9.2. В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участником долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.3. Обязанности и расходы, связанные с передачей /уступкой прав и/или обязанностей, предусмотренных настоящим договором, включая предоставления соглашения (договора) о передаче /уступке в орган, осуществляющий государственную регистрацию договора, несут Участники долевого строительства, либо лицо (лица), которому переданы/уступлены права и/или обязанности, предусмотренные договором, по соглашению с Участником долевого строительства. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации такого соглашения.

9.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора, до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

9.5. Залог прав Участника долевого строительства по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика.

9.6. Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику долевого строительства третьим лицам полностью или частично без согласия Участника долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством.

### **10. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге:

- право аренды земельного участка предоставленного для строительства;
- объект незавершенного строительства, строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Квартиру указанная Квартира считается находящейся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на Квартиру.

10.4. Залогом имущества, предусмотренного пунктами 10.1. – 10.3. настоящего договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях предусмотренных настоящим Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Квартиры, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором.

10.5. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п.10.1., в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира.

10.6. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, право залога возникшее

на основании настоящего Договора не распространяется на Квартиру.

10.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего из настоящего договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ, и Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

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

1) наступления предусмотренного договором срока передачи застройщиком Квартиры;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома на срок более шести месяцев при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства.

10.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору, путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062, место нахождения: Российская Федерация, 121552, г.Москва, ул.Островная, д.4.

10.10. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с правилами страхования, условиями страхования, ознакомлен со сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

## **11. Прочие условия.**

11.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

11.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследственной массы и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

11.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего судебного органа.

11.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора.

Каждая из сторон обязуется рассмотреть претензию, поданную в письменном виде, в течение 30 дней и дать на нее письменный ответ. Претензии, а также извещения подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий и извещений не предусмотрен.

11.5. В случае отказа другой стороны от предоставления ответа на претензию либо отсутствия ответа на нее в течение срока, установленного в п.11.4. настоящего договора, а равно недостижения согласия по спорному вопросу (спорным вопросам) вытекающего(их) из настоящего договора, другая сторона вправе передать спор на рассмотрение соответствующего судебного органа.

11.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Во всем ином не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются положениями действующего законодательства РФ.

11.7. Расходы по оформлению и государственной регистрации настоящего договора, все расходы, связанные с оформлением (в том числе регистрацией) права собственности на Квартиру, иные необходимые расходы, установленные заключенными Участником долевого строительства договорами, несет Участник долевого строительства.

11.8. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего договора в отношении каждого его пункта ему даны исчерпывающие разъяснения.

11.9. Участник долевого строительства обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее представленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника об изменении таких сведений.

## **12. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:****ООО «МТС недвижимость»**

644065, г. Омск, ул. 1-я Заводская, д. 21/1

ИНН 5501166937 КПП 550101001

ОГРН 1165543055006

р/с 40702810745000006712

Омское отделение №8634 ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000673.

БИК 045209673

**Участник долевого строительства:**

Директор \_\_\_\_\_ В.В. Марковиченко