

ДОГОВОР №ВН-
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

Город Омск, _____.

Общество с ограниченной ответственностью «ИСГ Сибирь», в лице генерального директора Магомедова Гаджи Абдулаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК**», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «**СТОРОНЫ**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный п. 3 настоящего договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц **построить (создать) многоквартирный 16-ти этажный жилой дом, имеющий строительный адрес: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, улица Ватутина-Новороссийская (далее «Объект строительства»)** и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию **передать УЧАСТНИКУ в собственность** Объект долевого строительства, указанный в п. 2 настоящего договора, а УЧАСТНИК обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.
- 1.2. Строительство многоквартирного 16-ти этажного жилого дома, имеющего строительный адрес: **Омская область, город Омск, Кировский административный округ, ул. Ватутина-ул. Новороссийская**, производится на основании Разрешения на строительство № 55-55301000-469-2016, выданного 16 декабря 2016 года Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска.
- 1.3. Строительство многоквартирного жилого дома ведется на земельном участке, относящимся к категории земель населенных пунктов, в границах города Омска, общей площадью 2973.00 м. кв. с кадастровым номером 55:36:110110:1032, расположенный по адресу: **ул. Ватутина-ул. Новороссийская (Кировский административный округ)**, с местоположением: **установлено в 90 м северо-восточнее относительно 2-этажного здания детского комбината, имеющего почтовый адрес: ул. Новороссийская, 5 в КАО г. Омска**, для завершения строительства многоквартирного жилого дома, предоставленном ЗАСТРОЙЩИКУ на основании Договора аренды земельного участка №Д-Кр-13-110 от 11.11.2016 года, зарегистрированного 30.11.2016 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области за номером регистрации № 55/55/001-55/101/002/2016-41388.
- 1.4. В обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему договору с момента государственной регистрации договора и до получения Распоряжения на ввод объекта эксплуатацию у УЧАСТНИКА долевого строительства считается находящимися в залоге, предоставленный для завершения строительства многоквартирного жилого дома, имеющего строительный адрес: **Омская область, город Омск, Кировский административный округ, ул. Ватутина-ул. Новороссийская (Объект строительства)** право аренды на земельный участок, общей площадью 2973.00 м. кв. с кадастровым номером 55:36:110110:1032, расположенный по адресу: **ул. Ватутина-ул. Новороссийская (Кировский административный округ)**, с местоположением: **установлено в 90 м северо-восточнее относительно 2-этажного здания детского комбината, имеющего почтовый адрес: ул. Новороссийская, 5 в КАО г. Омска**, для завершения строительства многоквартирного жилого дома, предоставленном ЗАСТРОЙЩИКУ на основании Договора аренды земельного участка №Д-Кр-13-110 от 11.11.2016 года, зарегистрированного 30.11.2016 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области за номером регистрации № 55/55/001-55/101/002/2016-41388.
- 1.5. 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 со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, представившей в Центральный банк Российской Федерации принятые ею в рамках вида страхования "страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору" правила страхования и удовлетворяющей требованиям предъявляемым законодательством к таким организациям.

2. ОБЪЕКТ ДОГОВОРА

- 2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: -комнатная квартира № (), общей площадью по проекту - кв.м. (без учета площади лоджии), площадью лоджии кв.м. (с учетом коэффициента 0.5), расположенная на () этаже Объекта строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора и **общее имущество Объекта строительства**. План Объекта долевого строительства указан в Приложении к настоящему договору. Площадь квартиры рассчитана с учетом конструкции внутриквартирных перегородок предложенной ЗАСТРОЙЩИКОМ согласно п 3.1. Изменение конструкции внутриквартирных перегородок допускается только в порядке предусмотренном п 3.4 настоящего договора, при этом, в случае изменения площади Объекта доле-

вого строительства в результате внесения таких изменений, цена настоящего договора указанная в п 6.1.1 изменению не подлежит.

- 2.2. Общая площадь указанной в п. 2.1. квартиры на этапе строительства объекта без перегородок составляет ____ кв. м. (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0.5). Внутренние перегородки квартиры возводятся ЗАСТРОЙЩИКОМ за счет финансирования этих работ по отдельному договору подряда УЧАСТНИКОМ и в цену указанную в п 6.1.1 настоящего договора не входят. УЧАСТНИК вправе инициировать изменение проекта планировки квартиры и совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ провести установленные законодательством процедуры по внесению изменений в проект дома. Изменение (уменьшение) площади квартиры, возникающее при проведении указанных процедур по изменению проекта и возведение внутренних перегородок производится по инициативе и за счет УЧАСТНИКА.
- 2.3. Размер общедолевого собственности на общее имущество в многоквартирном доме принадлежит дольщику пропорционально размеру общей площади жилого помещения и входит в стоимость настоящего договора.
- 2.4. В случае изменения площади жилого помещения и /или лоджии, указанной в п.2.1. настоящего договора, подтверждаемого техническим и кадастровым паспортом Объекта строительства (многоквартирного жилого дома), выданным органом, осуществляющего техническую инвентаризацию объектов недвижимости, СТОРОНЫ заключают дополнительное соглашение к настоящему договору, в котором указывается фактическая площадь, и производят перерасчет суммы вклада УЧАСТНИКА пропорционально изменению площади квартиры и /или лоджии, с учетом размера общедолевого собственности согласно пункта 2.3. настоящего договора.
- 2.5. При определении фактической площади Объекта долевого строительства принимается в расчет технический и кадастровый паспорт Объекта строительства (многоквартирного жилого дома).
В случае если площадь Объекта долевого строительства будет уменьшена в результате производства УЧАСТНИКОМ ремонтных работ, перерасчет суммы вклада УЧАСТНИКА не производится.
В случае увеличения общей площади объекта долевого строительства, УЧАСТНИК доплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства, составляющие разницу между площадью, на которую увеличилась Общая площадь объекта долевого строительства, и площадью, указанной в пункте 2.1. настоящего договора.

3. ВНУТРИКВАРТИРНЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИКОМ предлагается следующая конструкция внутриквартирных перегородок в ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: газобетонные блоки типа ВАРМИТ оштукатуренные, общей толщиной 100 мм.
- 3.2. Устройство внутриквартирных перегородок не входит в цену настоящего договора, указанную в п.6.1.1 и оплачивается УЧАСТНИКОМ дополнительно исходя из утвержденной УЧАСТНИКОМ конструкции перегородок, их местоположения и конфигурации на основании заключенного с ЗАСТРОЙЩИКОМ договора подряда.
- 3.3. Возведение внутриквартирных перегородок должно быть оплачено УЧАСТНИКОМ и завершено ЗАСТРОЙЩИКОМ на момент передачи ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ.
- 3.4. В случае инициирования УЧАСТНИКОМ изменения конструкции и/или местоположения внутриквартирных перегородок предусмотренных проектом ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА, УЧАСТНИК обязан оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ работу по внесению необходимых изменений в проектную документацию в размере 25.000 рублей.
- 3.5. В связи с тем, что при изменении конструкции и (или) местоположения перегородок площадь ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА может меняться, СТОРОНЫ подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору с уточнением характеристик ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанных в п.2.1. настоящего договора, при этом цена настоящего договора указанная в пункте 6.1.1 изменению не подлежит, а УЧАСТНИК долевого строительства не будет иметь претензий к ЗАСТРОЙЩИКУ, в части изменения площади ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 3.6. На момент передачи ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, его состояние должно соответствовать условиям настоящего договора, а именно:
- отсутствуют приборы индивидуального учета потребления холодной и горячей воды с подключением к разводящим инженерным сетям (при этом ЗАСТРОЙЩИКОМ устанавливаются общедомовые счетчики потребления тепла, холодной воды, горячей воды, электричества);
 - отсутствует электрическая плита;
 - отсутствует внутриквартирная электрическая разводка;
 - отсутствует электрофурнитура;
 - отсутствует сантехническое оборудование;
 - отсутствуют внутренние двери;
 - отсутствует внутренняя отделка Объекта долевого строительства;
 - отсутствует точка подключения телефона;
 - отсутствует прокладка Интернет линий и любых иных линий и кабелей;
 - отсутствуют сети домофонной и любой иной связи.

3.7. ЗАСТРОЙЩИК должен передать УЧАСТНИКУ долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- штукатурка наружных стен, черновые полы (цементная стяжка), входная дверь, за исключением чистовой отделки ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- электричество – электрическая разводка по местам общего пользования с вводом в ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и установкой УЗО;
- водопровод - холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования; канализационный стояк;
- остекление лоджий и/или балконов;
- отопление - внутриквартирная разводка из металлопластиковых труб в полу, установка радиаторов.

Остальные отделочные работы ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, включая устройство перегородок, не входят в цену настоящего договора и производится УЧАСТНИКОМ долевого строительства за счет собственных средств.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ

4.1. Сроком окончания строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства – **IV квартал 2018 года.**

Срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ не позднее **15 декабря 2018 года.**

Допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.2. В случае если окажется, что строительство не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ долевого строительства соответствующую информацию и Предложение об изменении настоящего договора.

4.3. Предложение об изменении настоящего договора должно быть составлено в письменной форме, и содержать новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, а также новый срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ.

4.4. УЧАСТНИК долевого строительства в течение трех рабочих дней с момента получения Предложения об изменении настоящего договора обязан письменно сообщить ЗАСТРОЙЩИКУ о своем согласии с продлением срока договора либо о своем отказе. Если в предусмотренный настоящим договором трехдневный срок с момента получения Предложения об изменении договора УЧАСТНИК письменно не сообщит ЗАСТРОЙЩИКУ ни о своем согласии с изменением срока договора, ни о своем отказе, то настоящий договор в части срока окончания строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, а также в части срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ считается измененным на срок, указанный в Предложении об изменении договора.

4.5. В случае отказа УЧАСТНИКА от продления настоящего договора ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом УЧАСТНИКА в письменном виде. В этом случае настоящий договор считается расторгнутым с момента получения УЧАСТНИКОМ соответствующего уведомления.

4.6. При расторжении настоящего договора в соответствии с п. 4.5. договора, а также по любым иным основаниям, предусмотренным настоящим договором, ЗАСТРОЙЩИК производит возврат денежных средств УЧАСТНИКУ в порядке, размере и сроки, установленные п. 11.4. настоящего договора.

4.7. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления установленного п.4.1. настоящего договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия УЧАСТНИКА, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации.

4.8. ЗАСТРОЙЩИК передает Объект строительства уполномоченной общим собранием УЧАСТНИКОВ Управляющей компании с которой заключен Договор управления многоквартирным домом в течении 5 дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. В случае, если Управляющая компания не выбрана общим собранием Участников, на основании п.14 ст.161 ЖК РФ до момента заключения Договора Управления Многоквартирным домом по решению общего собрания собственников, ЗАСТРОЙЩИК передает Объект строительства Управляющей компании по своему выбору по истечению 5 дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

4.9. ЗАСТРОЙЩИК передает Управляющей компании следующее имущество и документы:

- Технический паспорт на объект строительства
- Кадастровый паспорт на объект строительства
- Проектную документацию на объект строительства
- Разрешение на ввод ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА в эксплуатацию

- Техническую документацию для заключения договоров снабжения с ресурсоснабжающими организациями (поставщики теплоэнергии, услуг водоснабжения и водоотведения, электроэнергии). Управляющая компания обязана перезаключить договора на потребление электроэнергии, тепла, воды и водоотведение на свое имя в течение тридцати рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов.
- 4.10. Подписание СТОРОНАМИ акта приема-передачи ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА является основанием для о погашении регистрационных записей об ипотеке объектов недвижимости, указанных в пункте 1.4. настоящего договора, при этом, заявления УЧАСТНИКА для совершения государственным регистратором указанных регистрационных действий не требуется.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче УЧАСТНИКУ долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумный срок с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного уведомления УЧАСТНИКА долевого строительства об этих недостатках.
- 5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ долевого строительства Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования серийного производства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на серийное технологическое и инженерное оборудование предоставляется согласно технических паспортов завода изготовителя. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при подписании первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумный срок с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного уведомления УЧАСТНИКА долевого строительства об этих недостатках.
- 5.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие в результате вмешательства УЧАСТНИКОМ, а равно любым иным участником долевого строительства, своими силами или с привлечением третьих лиц в инженерные системы, в том числе в системы отопления Объекта строительства и Объекта долевого строительства.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 6.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ для строительства Объекта долевого строительства (цена договора), порядок и срок их уплаты определяется следующим образом:
- 6.1.1. **Цена договора** (размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ) составляет денежную сумму в размере ____ (____) рублей. Цена договора, установленная настоящим пунктом, является величиной фиксированной, пересмотру и изменению не подлежит, за исключением случаев, установленных настоящим договором, законом и (или) соглашением СТОРОН.
- 6.1.2. Денежные средства, указанные в п.6.1.1. настоящего договора, в размере ____ (____) рублей оплачиваются УЧАСТНИКОМ долевого строительства путем внесения наличных денежных средств в кассу ЗАСТРОЙЩИКА, в течение 30 (тридцати) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.
- 6.1.3. Цена настоящего договора может быть уточнена в случае объективной невозможности установки инженерного и иного оборудования Объекта строительства предусмотренной проектом строительства и его замены на аналогичное, если стоимость такой замены изменяется от заложенной в первоначальной смете более чем на 5%.
- 6.1.4. Денежные средства в размере 10% от общей суммы договора подлежат резервированию на отдельном счету, до сдачи ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА в эксплуатацию, для обеспечения исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по договору.
- 6.2. В цену договора не входит стоимость устройства внутриквартирных перегородок, всех приборов индивидуального учета потребления коммунальных услуг с подключением к разводящим инженерным сетям, электрофурнитуры, сантехнического оборудования, внутренних дверей, внутренней отделки Объекта долевого строительства, прокладки те-

лефонного кабеля, Интернет линий и любых иных линий и кабелей, в том числе домофонной и любой иной связи, далее по тексту – внутренняя отделка Объекта долевого строительства.

- 6.2.1. УЧАСТНИК долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц производит установку индивидуальных приборов учета (отопление, электричество, газ, холодная и горячая вода) в Объекте долевого строительства до ввода Объекта строительства в эксплуатацию.
- 6.2.2. Устройство внутриквартирных перегородок не входит в цену настоящего договора и оплачивается УЧАСТНИКОМ долевого строительства отдельно исходя из выбранной конструкции перегородки и утвержденной планировки квартиры. При изменении планировки и/или конструктива жилого помещения Участник долевого строительства обязан оплатить ЗАСТРОЙЩИКУ внесение изменений в проектную документацию.
- 6.3. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства производится УЧАСТНИКОМ долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц. ЗАСТРОЙЩИК не отвечает за качество произведенных УЧАСТНИКОМ долевого строительства или третьими лицами отделочных работ и сохранность материалов УЧАСТНИКА, необходимых для этого.
- 6.4. После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства УЧАСТНИК вправе производить переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства с соблюдением требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки Объекта долевого строительства. С момента ввода объекта в эксплуатацию, в период действия гарантийных обязательств, УЧАСТНИК обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА о переустройстве и (или) перепланировке Объекта долевого строительства и предоставить комплект проектной документации до начала производства работ.
В случае нарушения данного пункта УЧАСТНИК выплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 1% от общей стоимости договора.
- 6.5. До подписания СТОРОНАМИ Акта приема-передачи внутренняя отделка Объекта строительства УЧАСТНИКОМ возможна только с согласия ЗАСТРОЙЩИКА.
- 6.6. УЧАСТНИК долевого строительства, после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, несет обязанность по оплате коммунальных услуг, электроэнергии, тепла, воды, водоотведения пропорционально общей площади Объекта долевого строительства к площади жилых помещений Объекта строительства. Оплата производится ЗАСТРОЙЩИКУ на основании выставленных счетов до момента заключения УЧАСТНИКОМ прямых договоров на потребление коммунальных услуг, либо до заключения коллективных договоров на потребление коммунальных услуг УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ от имени всех УЧАСТНИКОВ.
По согласованию с ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИК долевого строительства вправе до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, своими силами или с привлечением третьих лиц начать работы по отделке Объекта долевого строительства (покраска стен, наклеивание обоев и т.п.).
- 6.7. При уклонении УЧАСТНИКА долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 8.3. срок, или при отказе УЧАСТНИКА долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух недель со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ долевого строительства, составляет односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом УЧАСТНИК долевого строительства считается принявшим Объект долевого строительства с момента составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.
Указанные меры могут применяться только в случае, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ долевого строительства сообщения, предусмотренного п.4.7. настоящего договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

- построить (создать) объект долевого строительства;
- получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;
- в срок, предусмотренный п.4.7. настоящего договора, уведомить УЧАСТНИКА о вводе Объекта строительства в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче;
- в срок, предусмотренный п.4.1. настоящего договора, передать УЧАСТНИКУ Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии надлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ всех обязательств по настоящему договору;
- предоставить УЧАСТНИКУ документы (либо заверенные выписки из них), необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

- 8.1. УЧАСТНИК обязуется оплатить денежные средства, указанные в п. 6.1.1. настоящего договора, в порядке, размере и в срок, установленные п.6.1.2. договора.
- 8.2. Кроме внесения денежных средств, указанных в п.7.1. настоящего договора, УЧАСТНИК обязуется возместить расходы ЗАСТРОЙЩИКА, связанные:
- с оплатой стоимости устройства внутриквартирных перегородок, на основании отдельного договора;
 - с оплатой потребленных коммунальных услуг, электроэнергии, тепла, воды, водоотведения пропорционально общей площади Объекта долевого строительства к площади жилых помещений Объекта строительства с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА в эксплуатацию.
 - с государственной регистрацией договора долевого участия, технической инвентаризацией, проведения кадастрового учета ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ и ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 8.3. УЧАСТНИК обязан принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения от ЗАСТРОЙЩИКА сообщения о вводе Объекта строительства в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 8.4. УЧАСТНИК обязан в течение 2 месяцев с момента подписания Акта приема-передачи оформить право собственности на ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. В случае нарушения данных обязательств, УЧАСТНИК обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ понесенные убытки.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, УЧАСТНИК долевого строительства, в течение гарантийного срока вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Требование об устранении недостатков должно быть заявлено в письменном виде.
- 9.2. При выявлении недостатков Объекта долевого строительства УЧАСТНИК не вправе требовать соразмерного уменьшения цены настоящего договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 9.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства УЧАСТНИК долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА возврата денежных средств, в размере и сроки, установленные пунктом 11.3. настоящего договора.
- 9.4. ЗАСТРОЙЩИК несет перед УЧАСТНИКОМ ответственность за невыполнение обязательств, принятых им на себя в соответствии с условиями настоящего договора, в пределах суммы прямого ущерба (реальных расходов), причиненных действиями ЗАСТРОЙЩИКА УЧАСТНИКУ. Упущенная выгода не возмещается.
- 9.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения настоящего договора. ЗАСТРОЙЩИК вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ почтовому адресу или вручения УЧАСТНИКУ лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении УЧАСТНИКОМ такого требования и при наличии у ЗАСТРОЙЩИКА сведений о получении УЧАСТНИКОМ долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.
- 9.6. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение УЧАСТНИКОМ сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора в вышеуказанном порядке, установленном настоящим пунктом договора. При расторжении настоящего договора в соответствии с настоящим пунктом договора, ЗАСТРОЙЩИК производит возврат уплаченных УЧАСТНИКОМ денежных средств в порядке, размере и сроки, установленные пунктом 11.4. настоящего договора.
- 9.7. Уведомление ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКА о расторжении настоящего договора является основанием для государственной регистрации расторжения настоящего договора и внесения соответствующих записей в Единой государственной реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о погашении регистрационных записей об ипотеке объектов недвижимости, указанных в пункте 1.4. настоящего договора, при этом, заявления УЧАСТНИКА для совершения государственным регистратором указанных регистрационных действий не требуется.
- 9.8. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере 0,1%, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

- 9.9. Кроме того, в случае просрочки УЧАСТНИКОМ установленного настоящим договором срока внесения платежа более чем на 30 (тридцать) дней, невыполнение УЧАСТНИКОМ любых иных обязательств, установленных настоящим договором, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 5% (Пяти процентов) от цены настоящего договора, установленной п.5.1.1. настоящего договора.
- 9.10. УЧАСТНИК несет ответственность в виде штрафа в размере 5% от общей суммы договора, за самовольную перепланировку, вмешательство в инженерные сети при производстве отделочных и иных работ, изменение конструкции перегородок или любые иные действия повлекшие изменение архитектурного облика или оказавшие влияние на теплотехнические и /или электротехнические характеристики ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА и/или ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 9.11. В случаях указанных в п. 9.10 УЧАСТНИК обязан восстановить исходное состояние ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА и/или ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за свой счет в разумный срок.

10. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

- 10.1. УЧАСТНИК вправе с предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА и только после полной оплаты цены договора, установленной п.6.1.1. настоящего договора, уступить (передать) свои права по настоящему договору третьему лицу.
- 10.2. Уступка УЧАСТНИКОМ прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания СТОРОНАМИ передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 10.3. УЧАСТНИК обязуется возместить ЗАСТРОЙЩИКУ расходы, связанные с уступкой прав требований по настоящему договору.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Условия настоящего договора применяются к отношениям СТОРОН, возникшим с даты его подписания. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания СТОРОНАМИ Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 11.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 11.3. ЗАСТРОЙЩИК в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.3. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить УЧАСТНИКУ денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных УЧАСТНИКОМ. Указанные проценты начисляются со дня внесения УЧАСТНИКОМ денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ. Если УЧАСТНИКОМ является гражданин, указанные проценты уплачиваются ЗАСТРОЙЩИКОМ в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока УЧАСТНИК не обратился к ЗАСТРОЙЩИКУ за получением денежных средств, уплаченных УЧАСТНИКОМ в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, ЗАСТРОЙЩИК не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА, о чем сообщается УЧАСТНИКУ.
- 11.4. В случае одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4.5., 4.6., 9.5. настоящего договора, ЗАСТРОЙЩИК обязан возвратить денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ в счет цены договора, в течение двадцати рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок УЧАСТНИК не обратился к ЗАСТРОЙЩИКУ за получением денежных средств, уплаченных УЧАСТНИКОМ в счет цены договора, ЗАСТРОЙЩИК не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА, о чем сообщается УЧАСТНИКУ долевого строительства.
- 11.5. В случае одностороннего отказа одной из СТОРОН от исполнения настоящего договора (пункты 4.5, 4.6., 9.3, 9.5.) договор считается расторгнутым со дня направления другой СТОРОНЕ уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 11.6. Любая информация о финансовом положении СТОРОН и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, является конфиденциальной и не подлежит разглашению.
- 11.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, СТОРОНЫ руководствуются действующим гражданским законодательством России.
- 11.8. Любые споры, разногласия и/или требования, возникающие из настоящего договора и/или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, прекращения, расторжения, отказа от его исполнения или недействительности, наличия недостатков Объекта долевого строительства, убытков, штрафов и любые иные споры, связанные с неиспол-

11.9. Любые уведомления и письма, предусмотренные настоящим договором, подлежащие направлению ЗАСТРОЙЩИКОМ в адрес УЧАСТНИКА, направляются по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения адреса, УЧАСТНИК обязан в трехдневный срок письменно уведомить об этом ЗАСТРОЙЩИКА. В случае невыполнения указанной обязанности, УЧАСТНИК считается уведомленным надлежащим образом по адресу, указанному в настоящем договоре.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Генеральный директор _____ /Магомедов Г.А./

«УЧАСТНИК»