

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома

пгт. Афипский, Северский район, Краснодарский край, Российская Федерация
_____ две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «ДИНАСТИЯ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Белявцева Олега Витальевича, пол мужской, гражданин РФ, 21.08.1968 года рождения, место рождения - г. Сырдарья рес. Узбекистан, паспорт серия 03 13 номер 426088, код подразделения 232-049, выдан Отделом УФМС России по Краснодарскому краю в Северском районе 05.09.2013 года, зарегистрированный по адресу: Краснодарский край Северский район пос. Ильский пер. Корреспондентский, дом №3, действующего на основании УСТАВА, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, пол - _____, гражданин _____, место рождения – _____, паспорт (*альтернативный вариант: вид на жительство иностранного гражданина, иной документ, удостоверяющий личность*) _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе далее именуемые «Стороны», руководствуясь:

-Гражданским кодексом РФ,

-Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Закон о долевом строительстве»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить в пгт. Афипский по ул. _____ Северского района, Краснодарского края, на земельном участке с кадастровым номером _____, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – _____ многоквартирная жилая застройка, площадью _____, принадлежащий Застройщику на праве _____, на основании Договора _____ земельного участка от _____ г. (запись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о государственной регистрации № _____ от _____ г.) многоквартирный жилой дом, проектируемой общей площадью _____ кв.м., количество квартир _____, этажностью _____ этажа, со встроенно-пристроенными помещениями, с объектами инженерной инфраструктуры, предусмотренными проектной документацией и техническими условиями (далее - «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность (*альтернативные варианты: в общую совместную собственность; в общую долевую собственность*) Участнику долевого строительства в указанном Доме квартиру № _____ (_____), общей проектной площадью _____ (_____) кв.м, состоящую из _____ комнат площадью _____ кв.м., кухни, коридора, санузла расположенную на _____ этаже, в подъезде _____ (далее - «Квартира», или «Объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Указанный адрес является строительным адресом строящегося Дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. Номер квартиры также является условным номером. Окончательная площадь Квартиры и её номер определяется после ввода Дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

1.2. План Квартиры и ее местоположение на этаже приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Дома и Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, а также ее техническое состояние, изложены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. При заключении настоящего Договора, Застройщик гарантирует наличие и действительность разрешений, лицензий, согласований и иных документов и полномочий, необходимых для совершения Застройщиком деятельности, предусмотренной настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.4. Застройщик осуществляет строительство жилого Дома на основании _____, разрешения на строительство от _____ года № _____, проектной декларации от _____ года опубликованной _____.

1.5. Срок начала строительства – _____, срок окончания строительства и передачи объекта Участнику долевого строительства – _____.

1.6. Сроком окончания основных строительно-монтажных работ считается подписание Акта рабочей комиссии о готовности к вводу Дома в эксплуатацию.

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Квартиру никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Завершить строительство Дома в сроки, указанные в п. 1.5 настоящего Договора.

2.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в течение одного месяца после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.1.3. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 2.1.2, срока передачи Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о готовности Квартиры, а также предупредить о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия в принятии Квартиры.

2.1.4. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

2.1.5. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.1.6. Обеспечить надлежащее качество строительных работ, соответствующее технической документации, определяющей объем и содержание работ, а также требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов).

2.1.7. Использовать часть денежных средств уплаченных Участником долевого строительства по Договору на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

2.1.8. В течение 10 рабочих дней после получения передать Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

2.1.9. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение законодательства о долевом строительстве и условий настоящего Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора и в срок, установленный Договором, принять Квартиру у Застройщика.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.2.4. Производить перепланировку и техническое переоборудование Квартиры в установленном законодательством Российской Федерации порядке и только после государственной регистрации права собственности на Квартиру.

2.2.5. Нести предусмотренную законодательством Российской Федерации и Договором ответственность за ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств.

2.2.6. Производить уступку прав (требований) по Договору только после уведомления Застройщика о намерении уступить свои права (требования) третьему лицу и с письменного согласия Застройщика,

2.2.7. Соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

2.2.8. После ввода объекта строительства в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности, заключить договор управления с собственником помещения многоквартирного дома с Управляющей компанией указанной Застройщиком.

2.3 Застройщик вправе:

2.3.1. Привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого Дома.

2.3.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня уведомления, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

2.3.3. В случаях, предусмотренных п.8.6, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

2.3.4. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Квартиры.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 Законом о долевом строительстве и настоящим Договором.

2.4.2. После уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором, уступить право требования по настоящему договору другому лицу.

2.4.3. До подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных и технических регламентов, проектной документации, а при нарушении Застройщиком этих условий Договора отказаться от подписания акта приема-передачи.

2.4.4. В случаях, предусмотренных п.8.1 настоящего договора, расторгнуть договор в одностороннем порядке.

2.4.5. Предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей. Оплата стоимости приобретаемой Участником долевого строительства квартиры будет произведена следующим образом:

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Оплата услуг Застройщика по настоящему Договору составляет восемь процентов от суммы денежных средств, указанной в п. 3.1. Договора и расходуется Застройщиком в соответствии с п.2 ст. 18 «Закона о долевом строительстве».

Часть денежных средств, которая составляет разницу между ценой Договора и суммой возмещения затрат на строительство объекта долевого строительства является экономией (экономия), остается в распоряжении Застройщика и используется им по своему усмотрению.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.2. Внесение долевого взноса производится в рублях Российской Федерации, а также любыми, не запрещенными законодательством Российской Федерации средствами. Цена Договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры, которая установлена БТИ после сдачи Жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации Объекта. В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

3.4. По согласованию Сторон Участник долевого строительства вправе полностью или частично досрочно оплатить Квартиру по цене одного квадратного метра общей площади на момент внесения оплаты.

3.5. Оплачиваемый Участником долевого строительства долевой взнос включает:

- возмещение затрат на строительство Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства (в части Квартиры Участника долевого строительства);
- подведение инженерных сетей;
- благоустройство придомовой территории;
- прочие расходы Застройщика, необходимые для строительства Дома (в состав которого входит Квартира), и ввода его в эксплуатацию, в том числе коммунальные расходы, связанные с содержанием Квартиры, до момента подписания акта-приема передачи.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Дом по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года но не более срока, установленного заводом-изготовителем. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта (иного документа) о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

4.3 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством строительства при условии, если такие требования предъявлены в течение гарантийного срока.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования данного объекта

долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. В случае, если Объект создан Застройщиком с отступлением от условий договора и обязательных технических требований, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Закона о долевом строительстве обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом о долевом строительстве и 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 Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

5.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона о долевом строительстве.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.1 настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком.

6.5. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных срока возврата Участнику долевого строительства денежных средств или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование чужими денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих средств в депозит нотариуса.

6.6. При расторжении Договора по основаниям пункта 8.6 Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора. Сумма штрафа уплачивается Участником долевого строительства в бесспорном порядке в момент возврата уплаченных им по договору платежей.

6.7. За нарушение пункта 8.13 Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

6.8. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику долевого строительства.

6.9. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств.

7.ФОРС-МАЖОР

7.1.Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, обледенение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), а также правовые акты органов государственной власти и управления, органов местного самоуправления, принятые после заключения настоящего Договора и влияющие на сроки окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию, которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

7.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.3.Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор без уплаты штрафов и неустоек, приняв меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного сторонами.

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА И УСТУПКА ПРАВА

8.1 Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в случае:

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный договором срок;

б) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего договора;

в) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

г) в иных, установленных Законом о долевом строительстве случаях.

8.2.Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке в случае:

а) прекращения или приостановления строительства жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

б) существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Квартиры, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры на пять процентов;

в) изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома;

г) в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3.При расторжении в одностороннем порядке договора по пункту 8.1, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об этом не менее чем за 30 дней. В своем письменном уведомлении указать порядок реализации Квартиры или прав на нее (самостоятельно или с помощью Застройщика). Если Участник долевого строительства не укажет в своем уведомлении порядок реализации Квартиры, то реализация производится Застройщиком самостоятельно.

8.4.Застройщик в случае расторжения договора по основаниям пункта 8.1 в течение 20 рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям пункта 8.2 в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

8.5.Если Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением своих денежных средств в течение соответствующего установленного срока, Застройщик не

позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения срока, предусмотренного настоящим Договором, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в следующих случаях:

а) просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

б) систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

8.7. В случаях предусмотренных пунктом 8.6 Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с пунктом 8.9. настоящего Договора.

8.8. При расторжении Договора в одностороннем порядке по основаниям пункта 8.6 Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения. Если Участник долевого строительства в этот срок не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения 10 дневного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

8.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, последний 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.

8.10. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении Договора.

8.11. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и после письменного согласия Застройщика.

8.12. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

8.13. О государственной регистрации перехода прав по настоящему договору Участник долевого строительства в 10-дневный срок со дня регистрации договора уступки права обязан в письменной форме уведомить Застройщика.

8.14. Уступка права требований по договору допускается после письменного согласования Застройщиком с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения.

9.1.1. В случае наличия в приобретаемой квартире лоджий Участник долевого строительства оплачивает данные площади помимо общей площади Квартиры с понижающим

коэффициентом — 0,5. В случае отказа Участника долевого строительства от оплаты площадей балконов и/или лоджий Застройщик имеет право отказаться от своих обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства с возвратом в тридцатидневный срок всей суммы сделанных Участником долевого строительства долевых взносов, минуя судебный порядок.

9.2. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщик производит согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

9.3. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений квартиры, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

9.4. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

9.5. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. 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 информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства осуществляется дополнительным соглашением.

9.6. Регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на квартиру не является предметом настоящего договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

9.7. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности на Квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним только после подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо составления Застройщиком акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

9.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

9.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до подписания акта приема-передачи Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора несет Застройщик.

9.10. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности переходят к наследникам в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. В соответствии со ст. 139 Гражданского кодекса РФ, Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением данного Договора, которая может быть признана конфиденциальной, и разглашение которой может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания

сторонами акта приема-передачи, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.2 настоящего Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.2. В случае изменения своего местонахождения, адреса регистрации (места жительства), банковских и иных реквизитов, а также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по Договору, сторона обязана в течение 10 календарных дней письменно уведомить другую сторону.

12.3. Все уведомления стороны направляют друг другу заказным письмом, телеграфом, телефаксом.

12.4. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

12.5. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту нахождения Застройщика.

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

12.7. Настоящий договор составлен на __ (_____) листах с приложением № 1 и № 2 на 1 (одном) листе каждое, в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один (*по одному — каждому*) Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ЮРИДИЧЕСКИЕ: АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН, ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ДИНАСТИЯ» ИНН: 2348038335 КПП 234801001 ОГРН 1122348050050 Юрид. Адрес: Краснодарский край, Северский район, пгт. Ильский, пер. Корреспондентский д.3, Расчетный счет: 40702810430000011025 Корр. счет: 30101810100000000602, Банк: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8619 ПАО СБЕРБАНК БИК: 040349602, тел. 89184777222

Директор

М.П.

О.В.Белявцев

Участник долевого строительства
