

Договор № МСЧ/2-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Железнодорожск Курской области

«__» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Салова Эдуарда Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, дата рождения: _____ года, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован: РФ, Курская обл., г. Железнодорожск, ул. _____, д. _____, кв. _____,

именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.
ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

1.1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Участник долевого строительства (или Участник) – лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

Многоквартирный дом (далее - "Дом") – 11-ти этажный, 10 этажностью, 3 блок-секционный, 120 квартирный кирпичный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Курская область, г. Железнодорожск, ул. Курская, р-н МУЗ «Городская медико-санитарная часть», жилой дом № 2, 2-я блок-секция (строительный).

Объект долевого строительства (или Объект) - жилое помещение (**Квартира**) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Общее имущество многоквартирного дома – входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Общая проектная площадь Объекта – суммарная расчетная площадь всех помещений Объекта, включая площадь лоджий, определенная по проектной документации.

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Разрешение на строительство – документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Закон – Федеральный закон 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».

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

1.1.2. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.1.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- положительным заключением государственной экспертизы № 46-2-1-2-0236-18 от 30.04.2021 г.
- разрешением на строительство № 46-301000-46/2И-2021 выданным 30.09.2021 г. Администрацией города Железнодорожска Курской области.
- свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок из категории земель населенных пунктов, с кадастровым № 46:30:000022:267, расположенный по адресу: Россия, Курская область, г. Железнодорожск, ул. Курская, р-н МУЗ «Городская медико-санитарная часть».

1.1.4. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию на сайте www.glavstroy46.ru за 14 дней до заключения договора с первым участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ.

Участник долевого строительства на момент подписания договора с проектной декларацией и проектной документацией ознакомлен.

1.1.5. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства по акту приема передачи объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора не позднее «31» декабря 2023 года с возможностью досрочной передачи объекта.

1.1.6. Обеспечение Застройщиком обязательств по настоящему Договору за неисполнение либо ненадлежащее исполнение по передаче Объекта долевого строительства осуществляется путем открытия счетов эскроу в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

1.1.7. Объект долевого строительства, а также право на получение и оформление объекта долевого строительства в собственность, на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства в **собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое) – жилое, квартира;
- этаж, на котором расположен Объект – ___ этаж;
- секция – 2;
- номер на площадке – ___;
- количество комнат – ___;
- общая проектная площадь – _____ кв.м, включая площадь (лоджии с коэффициентом 0,5 или балкона с коэффициентом 0,3);
- жилая проектная площадь квартиры – _____ кв.м;
- количество и площадь балконов – 1; проектной площадью – ___ кв.м.

2.3. Основные характеристики многоквартирного многоэтажного жилого дома:

- Вид многоквартирного дома – Многоквартирный жилой дом.
- Назначение многоквартирного дома – жилой дом.
- Этажность многоквартирного дома – 11.
- Общая площадь многоквартирного дома – 12953,96 кв.м.
- Материал наружных стен и каркасов – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- Материал перекрытий – сборные железобетонные.
- Класс энергоэффективности – В+.
- Сейсмостойкость – 6 баллов.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами и за счет Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

а) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

б) Получить разрешение на ввод в эксплуатацию;

в) передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру с отделкой, которая включает в себя:

- установку входной (металлической) и межкомнатных дверей;
- установку электросчетчика, счетчика холодной воды, газового счетчика;
- установку газового котла с закрытой камерой сгорания;

- установку радиаторов отопления;
- установку окон из ПВХ (двухкамерный стеклопакет);
- остекление лоджии из ПВХ (однокамерный стеклопакет);
- оклейку стен обоями;
- укладку линолеума;
- установку санитарно-технического оборудования

не позднее «01» июля 2023 с возможностью досрочной сдачи объекта.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче за 14 дней;

г) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома, погашение кредитов, займов и процентов по ним, а также оплату услуг Застройщика;

д) не позднее 45 дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать пакет документов в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Курской области (пакет Застройщика), необходимый для оформления права собственности на квартиру Участниками долевого строительства;

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

а) в течение 14 дней после получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт;

б) в месячный срок с момента подписания передаточного акта подать документы на государственную регистрацию права собственности на квартиру в Управление федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Курской области

в) нести расходы по содержанию общего имущества Дома и оплачивать коммунальные платежи с момента приемки квартиры по акту приема-передачи.

3.3. Участник имеет право:

а) требовать от Застройщика надлежащего выполнения условий Договора.

б) требовать передачи объекта долевого строительства в сроки и порядке, установленные настоящим договором и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

в) расторгнуть Договор в порядке, определенном действующим законодательством РФ и Договором.

г) получить от Застройщика информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

д) обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации.

е) участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.4. Участник долевого строительства не возражает о передаче Застройщиком по заданию и от имени участников долевого строительства внешних коммуникаций и инженерных сооружений и/или имущественных прав на них «МО «Город Железногорск» или другим МУП г. Железногорска Курской области.

3.5. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на межевание земельного участка с кадастровым № 46:30:000022:267, площадью 38434,00 кв.м, расположенным по адресу: Россия, Курская область, г. Железногорск, ул. Курская, р-н МУЗ «Городская медико-санитарная часть» (изменение границ в связи с уменьшением/увеличением площади земельного участка, связанное с разделением/преобразованием земельного участка), на постановку вновь образованных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, регистрацию права собственности на вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки).

3.6. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на залог прав на земельный участок с кадастровым № № 46:30:000022:267, площадью 38434,00 кв.м, расположенным по адресу: Россия, Курская область, г. Железногорск, ул. Курская, р-н МУЗ «Городская медико-санитарная часть», ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии возобновляемой кредитной линии, на срок не более 3 лет, под ставку не выше 14 % годовых для финансирования затрат по строительству объекта: жилой дом № 2, расположенный по адресу: Курская обл., г.Железногорск, ул. Курская, р-н МУЗ «Городская медико-санитарная часть», а также на любых иных условиях на усмотрение Застройщика и ПАО Сбербанк.

3.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, а именно: для заключения договора долевого участия, для заключения дополнительных соглашений, соглашения о расторжении договора, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность объекта долевого участия, для ведения реестров и различных видов форм отчетности.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

4.2. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых Застройщиком на:

- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;
- погашение кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных Застройщиком для создания Объекта долевого строительства.

Положительная разница, образовавшаяся после завершения строительства у Застройщика, между суммой средств целевого финансирования и суммой фактических затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, возврату не подлежит.

4.3. Цена Договора может быть изменена Застройщиком по соглашению сторон в следующих случаях:

- увеличения стоимости материалов более чем на 10%;
- увеличения стоимости строительно-монтажных работ более чем на 10%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10%;
- увеличения налогов более чем на 10%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1,5 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

При изменении цены договора Застройщик уведомляет Участника долевого строительства письменно не менее чем за 2 недели (заказным письмом с уведомлением) или путем публикации информации в газете «Эхо недели».

В выплаченной части Цена договора изменению не подлежит.

4.4. Уплата цены Договора производится путем внесения первого взноса в размере **15% процентов цены Договора** в течение 5 (Пяти) календарных дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, и последующих ежемесячных платежей до 25 числа каждого текущего месяца равными долями начиная с даты заключения настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан произвести полную оплату Объекта до **01.12.2022 года**.

4.5. В случае возможной досрочной передачи объекта Участнику долевого строительства Застройщик обязуется не менее чем за 2 месяца уведомить Участника долевого строительства письменно (заказным письмом с уведомлением) или путем публикации информации в газете «Эхо недели».

Участник долевого строительства обязуется произвести полный расчет по оплате цены договора в течение 2-х месяцев после получения уведомления или в течение 2-х месяцев после публикации уведомления о завершении строительства и досрочной сдачи объекта в газете «Эхо недели».

4.6. По соглашению сторон ежемесячные платежи могут быть увеличены (уменьшены), либо уплачена вся сумма по Договору.

4.7. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.8. Стороны установили, что допустимое отклонение в большую или меньшую сторону от проектной площади строящейся Квартиры составляет 1,5 (Одна целая и пять десятых) кв. м, что не влечет за собой изменение цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до _____ года в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо в кассу Застройщика.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 лет. Гарантийный срок приборов учета, технологического и инженерного оборудования – 3 года. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли

быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

6.3 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также произошедшие вследствие выполнения Участником долевого строительства в течение гарантийного срока в объекте долевого строительства работ (перепланировка, реконструкция и/или переустройство) без получения в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, управляющей компании/ТСЖ (товарищество собственников жилья).

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

7.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

7.3.1 Неисполнения застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.3.2 Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 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»;

7.3.3 Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7.3.4 Нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 Федерального закона от 30 декабря 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»;

7.3.5 В иных установленных федеральным законом и договором случаях.

7.4. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.4.1. Прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

7.4.2. Существенного изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта, в том числе превышения допустимого изменения площади общей площади объекта долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

7.4.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта недвижимости;

7.4.4. В иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

7.5. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренных частью 7.3 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 7.4 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить Участникам долевого строительства денежные средства, уплаченные ими 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 долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства 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 долевого строительства.

7.6. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законодательством РФ требования к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

В таком случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им 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 Участником 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.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного (или недоплаченной суммы) платежа за каждый день просрочки.

9.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

9.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии виновных действий застройщика, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в счет оплаты квартиры, возвращаются с удержанием суммы фактически понесенных расходов Застройщиком, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется после внесения денежных средств новым участником долевого строительства на эту Квартиру.

9.6. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии виновных действий застройщика и при отсутствии уплаченных денежных средств в счет оплаты квартиры, Участник долевого строительства обязуется до подписания соглашения о расторжении договора оплатить сумму фактически понесенных расходов Застройщиком, связанных с исполнением обязательств по данному договору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

10. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

10.1 Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. Переход прав по настоящему договору допускается с письменного согласия Застройщика

10.2 Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания Участником Акта приема-передачи.

10.3 Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

10.4 После регистрации Договора уступки прав по договору долевого строительства в федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области, Участник обязуется в течении 5 (пяти) рабочих дней передать 1 (один) экземпляр Договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве Застройщику.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Настоящий Договор составлен на 7-ми страницах, в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Нижеперечисленные Приложения к Договору составляют его неотъемлемую часть:

Приложение № 1 – Схема этажа;

Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГлавСтрой»

место нахождения исполнительного органа: 307170, Курская область, г. Железногорск, ул. Курская, д.33, телефон/факс: 8 (47148) 76-7-76, ОГРН 1074633000815, ИНН 4633019990, КПП 463301001, Р/с 40702810333000005068 Отделение № 8596 Сбербанк России г.Курск, к/с 30101810300000000606, БИК 043807606, ОКТМО 38705000, ОКПО 96912562, ОКФС 16, ОКОПФ 65

Участник долевого строительства:

14. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор ООО «СЗ «ГлавСтрой» _____ **Салов Эдуард Иванович**
М.П.

Участник долевого строительства:
