П Р О Е К Т

Договор № —/4/1
участия в долевом строительстве.

г. Владимир «____» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Курцева Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
гр. _____**,** _____ года рождения, именуемый в дальнейшем «Участник»,
при совместном упоминании – «Стороны», руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ***Предмет договора.***

1.1. Предметом договора является долевое строительство многоквартирного жилого дома **(ЖК «Веризинский» - № 4, корпус 1)** по адресу Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, восточная часть кадастрового квартала 33:22:022046 (далее жилой дом, многоквартирный дом, МКД) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство: 33:22:022046:1837.

Разрешение на строительство № 33-000-38-2018 выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации г. Владимира 06.06.2018 г.

Основные характеристики многоквартирного дома:
- вид- многоквартирный многоэтажный кирпичный 6 (шести) секционный дом;
- назначение — жилой дом;
- этажность -10 этажей, общее количество квартир — 299 шт.;
- общая площадь жилого МКД – 15 458,4 м2, общая площадь квартир — 12 832,5 м2;
- наружные стены запроектированы из силикатного кирпича, многослойные толщиной от 770мм до 640мм с утеплителем ПСБ-С-35 и рассечками из минераловатных плит толщиной 140мм (НГ);
- внутренние перегородки запроектированы из силикатного кирпича;
- источником теплоснабжения проектируемого многоквартирного жилого дома для систем отопления и горячего водоснабжения является крышная газовая котельная; система холодного водоснабжения — от городских сетей; система газоснабжения – от городских сетей;
- каждый подъезд оборудован грузоподъемным и пассажирским лифтом;
- посадка дома выполнена с таким расчетом, чтобы каждая квартира имела минимально необходимое время инсоляции;
- поэтажное перекрытие — сборные железобетонные плиты перекрытия толщиной 220 мм.
- класс энергоэффективности — С
- интенсивность сейсмических воздействий для района строительства в г. Владимире — 5 баллов.

1.2. Застройщик обязуется после завершения строительства, получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (МКД), при условии полного и добросовестного исполнения своих обязательств Участником, в течение трех месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 1.3 настоящего договора, передать Участнику по передаточному акту следующий объект долевого строительства – жилое помещение (квартира):

№ жилого помещения	Количество комнат	этаж/общее количество этажей	Сведения о площади		
			общая площадь (с учетом площади лоджий с коэф. 0,5	жилая площадь, кв.м.	в т.ч площадь лоджий с коэф. 0,5, кв.м.
----	***----***	***---/10***	***-------***	***-----***	***----***

(в соответствии с планом этажа и настоящей квартиры - Приложение № 1 к настоящему договору, являющемуся его неотъемлемой частью).

При исполнении настоящего договора стороны допускают расхождение проектной общей площади объекта долевого строительства/квартиры с фактическими данными по результатам технической инвентаризации после завершения строительства жилого дома и принимают данные технической инвентаризации.

Стороны также допускают изменение нумерации объекта долевого строительства/квартиры, что не является основанием для внесения изменений в настоящий договор, а уточняется сторонами при подписании Передаточного акта.

1.3. Планируемый срок завершения строительства жилого дома – IV квартал 2022 года.

1.4. Все данные по объекту строительства опубликованы в проектной декларации на сайте http://ooogarant33.ru/, e-mail: ooo_garant33@mail.ru). Участник осведомлен и согласен с тем, что, при опубликовании Застройщиком на указанном сайте изменений, внесенных в вышеуказанные документы и разделы проектной документации, он считается надлежащим образом уведомленным и проинформированным о содержании данных изменений.

1.5. Способ обеспечения обязательств Застройщика по договору - залог земельного участка с кадастровым номером 33:22:022046:1837. Застройщик производит обязательные отчисления в "Фонд защиты прав граждан -

участников долевого строительства" (компенсационный фонд) в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.6. После окончания строительства Застройщик предъявляет законченный строительством многоквартирный дом для получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом Застройщик имеет право досрочно ввести в эксплуатацию МКД и досрочно передать Участнику квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора.

1.7. По окончании строительства многоквартирного дома общее имущество (определяется жилищным законодательством РФ) будет находиться в общей долевой собственности всех Участников в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса РФ без выдела в натуре. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади передаваемой Участнику квартиры. Передача указанного имущества по акту не производится. Состав общего имущества определяется на основании разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и действующего законодательства.

1.8. Застройщик гарантирует, что квартира, а также права требования, на получение ее в собственность на дату заключения настоящего договора не обременены какими либо правами третьих лиц.

2. *Права и обязанности сторон.*

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Застройщик во исполнение настоящего договора принимает на себя обязательство, своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом, указанный в п.1.1. настоящего договора.

2.1.2. После получения разрешения на ввод объекта (МКД) в эксплуатацию, получения данных первичной инвентаризации Объекта, выполнения Участником условий оплаты согласно п.п. 2.3.1. – 2.3.4. и 4.1. настоящего договора, в срок предусмотренный п. 1.2. договора передать указанную квартиру Участнику по акту приема-передачи, для последующей государственной регистрации прав собственности Участника на данную квартиру в установленном законном порядке.

2.1.3. Застройщик обязуется предоставить Участнику необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника на завершенную строительством квартиру не позднее срока, указанного в пункте 1.2 договора.

2.1.4. В случае, если строительство многоквартирного 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 соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. При неисполнении Участником своих обязательств согласно п. 4.1 договора расторгнуть настоящий договор в соответствии с положениями ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2.2. Застройщик приобретает право собственности на все остальные квартиры и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия. При этом, как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на указанные квартиры и иные помещения не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями по своему усмотрению, без согласования с Участником.

2.2.3. С момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию передать его на обслуживание и содержание Управляющей компании путем заключения соответствующего временного договора с управляющей компанией в целях обеспечения МКД коммунальными услугами и его надлежащей эксплуатации до момента выбора Участниками способа управления многоквартирным домом.

2.2.4. Пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится Объект без согласия Участника, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельных участков, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Настоящим Участник дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона 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», ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации на замену входящего в предмет залога права собственности на земельный участок в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта, в том числе вследствие раздела указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности на вновь образованный земельный участок, на котором будет расположен строящийся Объект.

2.2.5. Вносить изменений и дополнения в объект долевого строительства в установленном порядке, выполнять корректировку проекта МКД и его разделов, до ввода Объекта в эксплуатацию без дополнительного согласования с Участником. В установленном законом порядке продлить сроки строительства Объекта с внесением соответствующих изменений в разрешительную документацию.

2.3. Участник обязан:

2.3.1. Участник во исполнение настоящего договора принимает на себя обязательство оплатить Застройщику обусловленную договором цену квартиры и принять квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора от Застройщика.

2.3.2. Участник обязуется нести затраты по инвентаризации жилого помещения и постановке его на кадастровый учет в пределах своей доли, оформлению квартиры в собственность в органах, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество. Участник возмещает Застройщику расходы по инвентаризации жилого помещения до подписания акта приема передачи жилого помещения по настоящему договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3.3. Компенсировать Застройщику затраты, связанные с охраной МКД с момента получения разрешения на ввод объекта (МКД) в эксплуатацию и до выбора Участниками способа управления многоквартирным домом, в размере, пропорционально площади, переданной Участнику квартиры, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3.4. В случае нахождения квартиры на последнем этаже возместить Застройщику затраты по врезке газа и приобретения оборудования в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3.5. Участник обязуется приступить к принятию квартиры в течение семи дней после получения соответствующего сообщения от Застройщика. При необоснованном отказе или уклонении Участника от приемки квартиры Застройщик вправе в установленном законом порядке составить односторонний акт, который будет иметь юридическую силу.

2.3.6. С момента подписания акта приема – передачи квартиры нести затраты по ее содержанию и эксплуатации. С момента подписания акта приема – передачи квартиры Участник принимает на себя все риски случайной гибели или повреждения квартиры и ответственность за сохранность находящегося в ней имущества.

2.3.7. Участник не вправе в течение 5 (пяти) лет с даты подписания акта-приема передачи квартиры производить перепланировку квартиры и в течение 3 (трех) лет с даты подписания первого передаточного акта объекта в МКД производить переоборудование инженерных систем и коммуникаций без письменного согласия Застройщика или уполномоченного им лица. Участник обязан не подвергать какому-либо воздействию несущие конструкции МКД. В случае несоблюдения данного положения Участник несет ответственность за возможное причинение ущерба Застройщику и третьим лицам.

2.3.8. Участник выполняет отделочные работы собственными силами и из своих материалов и решает все вопросы с Горгазом по подключению газового счетчика и оборудования к газовому стояку. Аналогичный порядок устанавливается в отношении установки сантехнических (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и электроприборов. Применяемые Участником отделочные материалы должны соответствовать требованиям стандартов РФ, санитарным и противопожарным нормам.

2.4. Участник вправе:

2.4.1. Участник праве уступить права требования по договору только с письменного согласия Застройщика и после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до подписания передаточного акта. О произошедшей уступке права Участник письменно извещает Застройщика не позднее 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации соответствующего договора уступки и предоставляет Застройщику подлинный экземпляр такого Договора.

2.4.2. Досрочно оплатить стоимость приобретаемого объекта долевого строительства.

2.4.3. Участник дает свое согласие на обработку своих персональных данных (совершение любых действий с использованием средств автоматизации и без, в том числе на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Обработка персональных данных может быть произведена посредством включения персональных данных в электронные базы. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.

2.5. Участник уведомлен о недопустимости нахождения на строительной площадке. Осмотр объекта долевого строительства возможен после получения Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию при приемке квартиры от Застройщика.

3. *Цена договора.*

3.1. На момент заключения настоящего договора цена выше указанной квартиры составляет: _____(_____) рублей, что соответствует _____ квадратных метров Объекта долевого строительства, исходя из фиксированной стоимости 1 квадратного метра общей площади квартиры: _____ рублей.

Цена объекта долевого строительства определена как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентом 0,5.

3.2. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации фактической площади квартиры по сравнению с площадью, указанной в п. 1.2. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к цене договора за разницу между площадью квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, и соответствующей площадью квартиры в соответствии с техническим планом, из расчета стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанной в п. 3.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами акта приема-передачи. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

3.3. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации площади квартиры по техническому плану

по сравнению с площадью, указанной в п.1.2. Договора, Застройщик осуществляет возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между площадью квартиры, указанной в п.1.2. Договора, и соответствующей площадью квартиры в соответствии с техническим планом, из расчета стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанной в п. 3.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком Участнику на основании его письменного заявления путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта.

3.4. В стоимость одного квадратного метра общей площади входят работы по:

- возведению: коробки многоквартирного дома с межкомнатными перегородками, кровли;
- отделке фасадов и мест общего пользования;
- благоустройству территории;
- обеспечению инженерными сетями и общедомовым оборудованием;
- установке входной в квартиру и подъезд дверей;
- монтажу оконных блоков по контуру наружных стен (без подоконных досок);
- чистовой отделке мест общего пользования;
- монтажу лифтов в заводской комплектации;
- монтажу холодного и горячего водоснабжения только в части монтажа стояков с отводами и установкой поквартирных водосчетчиков, канализационных стояков с установкой фасонных частей и поэтажных заглушек, стояков отопления с установкой радиаторов;
- установке индивидуального прибора учета электроэнергии, с вводом в квартиру, без внутриквартирной электроразводки;
- заделке швов между плитами перекрытий в полах цементно-песчаным раствором;
- слаботочным системам (телефонизация, радио и телевидение) - выполняются на оконечное устройство без ввода в квартиру;
- монтажу газовых стояков, без установки газовых плит, газовых счетчиков и иного оборудования.

Отказ Участника от вышеперечисленных работ с целью выполнения их самостоятельно не допускается.

Работы, не указанные в настоящем пункте, выполняются Участником самостоятельно и за свой счет, после ввода МКД в эксплуатацию и приемки квартиры от Застройщика.

Быстродействующие запорные клапаны, отключающие подачу газа по сигналу загазованности, отключающие устройства, фильтры, поквартирные газовые счетчики, отключающие устройства перед газопотребляющим оборудованием, газовые краны, клапан термозапорный, подводка для газа, а также мероприятия по врезке газа выполняются Участником самостоятельно и за свой счет после оформления права собственности на объект долевого строительства.

4. ***Порядок и условия расчета.***

4.1. Оплата цены договора производится после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

- денежную сумму в размере: _____ (_____) рублей Участник до _____ года перечисляет на расчетный счет Застройщика.

- денежную сумму в размере: _____ (_____) рублей, Участник перечисляет на расчетный счет Застройщика ежемесячно, не позднее ____ числа каждого месяца, равными суммами по _____ (_____) рублей, в течение ___ (_____) месяцев, в срок с 01 _____ 2018 года до _____ года. Первый из ежемесячных платежей производится Участником не позднее _____ 2018 года.

4.2. Рассрочка по оплате цены договора предоставляется Застройщиком Участнику на условиях, указанных в п. 4.1. договора, сроком до _____ года.

4.3. При государственной регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Право требования на получение Квартиры в собственность в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» считается находящимся в залоге (ипотеке) у Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру. Залогодержателем данного залога будет являться Застройщик, залогодателем – Участник.

С момента государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру до полного выполнения условий по оплате по настоящему договору, квартира считается находящейся в залоге (ипотеки) у Застройщика (текущего залогодержателя) в соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Квартиру одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Застройщик, залогодателем – Участник.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования или квартиры Участник обязуется заключить с Застройщиком Договор о залоге прав требования или квартиры соответственно.

4.4. Застройщик обладает правом владения, пользования и распоряжения внесенными ему денежными средствами без поручения Участника для финансирования строительства объекта.

5. ***Ответственность сторон, гарантии качества.***

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащие исполнение обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других

реквизитов, имеющих значение для надлежащего исполнения договорных обязательств, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному Стороной в Договоре, является надлежащим извещением, при этом другая Сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов. Застройщик вправе доводить до Участника указанную информацию, путем её размещения на официальном сайте Застройщика, а также информационных стендах в помещении офиса Застройщика. Указанный способ размещение информации является надлежащим извещением Участника, об изменении адресов, номеров телефонов и других реквизитов Застройщика.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием возникших после заключения договора форс-мажорных обстоятельств, обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными мерами.

5.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

5.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на подлежащую передаче квартиру, равный пяти годам, исчисляемый с момента получения разрешения на ввод объекта (МКД) в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства устанавливается 3 года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При выявлении каких-либо недостатков в течение гарантийного срока Участник обязан письменного сообщить об этом Застройщику и Управляющей организации или ТСН, участие которых при осмотре и составлении акта является обязательным.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства/квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли:

- вследствие нормального износа такого объекта 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 объекта долевого строительства/квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- вследствие осуществления Участником переустройства и/или перепланировки квартиры с нарушением требований законодательства и/или при отсутствия согласования с органом местного самоуправления;
- если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства/квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства/квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.8. При нарушении правил эксплуатации, как со стороны эксплуатирующей организации так и стороны Участников, Застройщик вправе снять МКД и/или объект долевого строительства с гарантии в случае обнаружения нарушения правил эксплуатации, в том числе засорения вентиляционных каналов, канализации, несогласования перепланировки, переоборудования, несанкционированного вмешательства в работу инженерных систем и т.д.

5.9. Неисполнение Участником своих обязательств по настоящему договору предоставляет застройщику право приостановить исполнение своих обязательств. При этом срок исполнения обязательств Застройщика увеличивается соразмерно периоду просрочки со стороны Участника.

6. *Расторжение договора, порядок разрешения споров.*

6.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214 ФЗ;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случае:

- просрочки внесения Участником единовременного платежа в течение более чем два месяца;

- систематической просрочки Участником внесения периодических платежей, а именно нарушения срока внесения платежа более чем 3(три) раза в течение 12 месяцев или либо просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

6.4. В случае наличия оснований предусмотренных п. 6.3 Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику 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 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным настоящим договором, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ. При этом Застройщик при окончательном расчете с Участником вправе самостоятельно удержать сумму стоимости услуг нотариуса за зачисление денежных средств в депозит нотариуса.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора 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.

6.6. Застройщик вправе требовать досрочной оплаты всей оставшейся цены договора и/или обратить взыскание на квартиру являющуюся предметом залога по настоящему договору, после передачи объекта долевого строительства Участнику по акту приема передачи, в случаях:

- нарушении Участником срока, установленного для оплаты очередной части платежа согласно п. 4.1 настоящего договора;

- не регистрации залога (ипотеки) прав требования или квартиры и отказа Участника от заключения с Застройщиком Договора о залоге прав требования или квартиры соответственно согласно п. 4.3 настоящего договора;

- утраты обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Застройщик не отвечает.

6.7. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования споров. При не достижении Сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. *Заключительные положения.*

7.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя договорных обязательств.

7.2. Все изменения и дополнения к договору должны быть сделаны в письменной форме, подписаны Сторонами и подлежат государственной регистрации.

7.3. При выполнении договорных обязательств, квартира передается Участнику без выполнения следующих работ, предусмотренных проектом, а именно без: установки внутренних дверных блоков и их отделки; шпаклевки стен, потолков и откосов; клеевой окраски потолка, масляной окраски стен, труб, радиаторов; оклейки стен обоями; устройства линолеумных полов в комнатах и кухне, плиточных полов в санузле, в ванной комнате и на лоджии (балконе); без штукатурки стен в квартире, без устройства цементной стяжки полов в квартире и на лоджии (балконе), без установки сантехнического оборудования (ванны, унитаза, раковины, мойки), без установки вентиляционных решеток и бытовых осевых вентиляторов; без установки газовой плиты, счетчика и иного газового оборудования; без установки квартирных приборов учета тепловой энергии на каждом отопительном приборе; без установки розеток, выключателей, патронов, ламп и без внутриквартирной электроразводки; без отделки оконных проемов и установки подоконников. В договорную цену не включена стоимость материалов и оборудования на выше перечисленные работы.

7.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для Застройщика, Участника и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области.

8. *Адреса, банковские реквизиты сторон.*

Застройщик: Общество с ограниченной ответственность «Гарант»
600000, г. Владимир, Манежный тупик, 2В, ИНН 3329034390 КПП 332901001 ОГРН 1053303612218
р/счет 40702810905187013854 Тульский филиал АБ «Россия»
к/с 30101810600000000764 в Отделении по Тульской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу
БИК 047003764
(600001, г. Владимир, ул. Студеная гора, д.14, тел. 4922-451451)
http://ooogarant33.ru/, e-mail: ooo_garant33@mail.ru).

Участник: гр. _____, _____ года рождения, зарегистрирован по адресу: _____, паспорт _____ выдан _____ года, код подразделения _____, телефон: _____.

9. Подписи сторон.

Застройщик	Участник
_____ Курцев М.А.	_____ _____