**Типовая форма договора участия в долевом строительстве**

**Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящего объекта, способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случаях использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.**

**ДОГОВОР № \_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Междуреченск** «\_\_»\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Тест-Н»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

именуемые в дальнейшем **«Участники долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ
	1. **Договор** – настоящий договор участия в долевом строительстве с приложениями к нему, подписанный Сторонами, а также все последующие изменения и дополнения к нему, принятые по взаимному согласию Сторон:

 **Объект** – «Жилые многоэтажные дома со встроенно-пристроенными помещениями в квартале 2 г. Междуреченска». Жилой дом №7(секция «а»). III этап. II подэтап, количество этажей 12, общая площадь: 3450,0 кв.м., материал наружных стен: сборно-монолитный железобетонный каркас; стены сборно- железобетонные панели, материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные, класс энергоэффективности: А+, класс сейсмостойкости: 7 баллов, на **земельном участке** площадью 11 198 кв.м. (уточненная) с (кадастровый номер 42:28:1004004:229), а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости и подлежащая передаче **Участникам долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Почтовый адрес Помещения и его характеристики уточняются после окончания строительства и ввода «Объекта» в эксплуатацию;

 **Объект долевого строительства** – жилое помещение, в дальнейшем «Помещение» (Приложение №1) в соответствии с настоящим Договором является, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** квартира № **\_\_\_** Кемеровская область – Кузбасс, Междуреченский городской округ, г. Междуреченск, квартал 2, ул. Березовая, расположенная в подъезде **№\_\_\_\_\_**, на \_**\_** этаже, 12 этажного дома, проектная площадь «Помещения» **\_\_\_\_\_\_\_** кв.м., общая площадь **\_\_\_\_\_\_** кв.м., жилая площадь **\_\_\_\_\_** кв.м. (жилая комната \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.), кухня **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м, площадь балкона **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** кв.м. Примерный план Помещения приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов;

**Под** **проектной площадью Помещения** понимается общая площадь жилого Помещения (площадь входящих в него помещений, находящихся в контуре здания), а также площадь балкона (лоджии), принятая с коэффициентом 0,3;

**Общая площадь Помещения** ‒ площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая будет уточнена после проведения натурных обмеров уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и будет указана в Реестре прав на недвижимость. Общая площадь Квартиры определяется согласно п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий;

 **Окончательная площадь Помещения** ‒ площадь квартиры, уточненная после натурных обмеров органами технической инвентаризации и ввода Объекта в эксплуатацию;

Не является существенным изменением проектной документации, в том числе: «Изменение фасада Объекта», увеличение\уменьшение общей площади Объекта долевого строительства на пять и менее процентов от указанной в Договоре общей площади;

**Предварительный акт** – документ, составляемый между **Участниками долевого строительства** и **Застройщиком**, на основании которого **Участники долевого строительства** осуществляют осмотр Помещения и в котором, в случае выявления несоответствия качества Помещения условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет **Застройщику** для устранения выявленные замечания;

**Акт приема-передачи** - документ, составленный между **Участниками долевого строительства** и **Застройщиком,** на основании которого происходит передача Помещения **Застройщиком** и принятие его **Участниками долевого строительства**;

**Общее имущество** – 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), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта и расположенные на земельном участке объекты; внеплощадочные сети, инженерные коммуникации, в том числе, но не исключительно сети водоснабжения, теплоснабжения, электроэнергии, расположенные как в границах земельного участка, так и за его пределами до точек подключения в магистральный водопровод, канализацию, ТП (соответственно). Стороны установили, что оборот инженерных сетей и коммуникаций на условиях, указанных в настоящем пункте, производится на основании и в соответствии со ст.133, ст.134, ст.135 ГК РФ.

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА, ГАРАНТИИ СТОРОН.

 2.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Объекта подтверждается следующими документами:

 - Разрешением на строительство №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, выданным администрацией Междуреченского городского округа;

- Правом на земельный участок\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_номер государственной регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 2.2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства, оригинал проектной декларации находится у Застройщика. С указанной информацией Дольщик ознакомлен;

 2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

- все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены;

- Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства Объекта, заключения настоящего Договора;

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим договором **Участники долевого строительства** обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в **общую собственность** Объект долевого строительства, а **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (организовать проектирование и строительство) Объект и передать Объект долевого строительства **Участникам долевого строительства**.

3.2. Объект долевого строительства, передаваемый в собственность **Участникам долевого строительства**, должен соответствовать описанию, указанному в п.п.1.1, 5.1.2 Договора и Приложения № 1 к нему.

3.3. Срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта (в том числе Объекта долевого строительства) в эксплуатацию, не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **года**.

3.4. Срок передачи Объекта долевого строительства **Участникам долевого строительства** не ранее чем после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее трех месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.5. **Застройщик** имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Объекта в эксплуатацию, а также по передаче объекта долевого строительства **Участникам долевого строительства**.

3.6. **Застройщик** гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату подписания Договора.

1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, НДС не облагается (далее – Цена Договора).

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключенному между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2.1. 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.

4.2.2. Депонент:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4.2.3. Бенефициар: (ООО «СЗ «Тест-Н»)

4.2.4. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 4.2.5. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке и сроки, предусмотренные п.4.3 Договора, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

4.2.6. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.2.7. Реквизиты счета Застройщика, на который должна быть перечислена депонированная сумма, будут направлены Эскроу-агенту после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, производится в следующем порядке:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

4.4. При осуществлении платежа, предусмотренного п.4.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующую информацию в назначении платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № Номер Договора от Дата Договора, НДС не облагается»; в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 4.2. Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующей информации в назначении платежа: «Оплата за Участника долевого строительства ФИО по договору участия в долевом строительстве № Номер Договора от Дата Договора, НДС не облагается».

4.5. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. В случае, если фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены Договора, полученная Застройщиком экономия возврату не подлежит, и остается в распоряжении Застройщика.

4.7. Досрочное внесение платежей Участником долевого строительства не является несоблюдением графика платежей по Договору.

4.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой нотариальных и иных документов. с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу, государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в органах государственной регистрации прав, технической инвентаризацией переданного Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

 4.9. В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 4.2.2 Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

4.10. В случае неперечисления Цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 4.3. Застройщик после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и перечисления Застройщику Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

4.5. Стороны договорились, что цена договора является неизменной вне зависимости от данных обмера производственной организацией технической инвентаризации Объекта долевого строительства после завершения строительства объекта недвижимости. В случае, если данными технической инвентаризации «Помещения» будет установлено изменение площади «Помещения» (относительно данных, указанных в настоящем Договоре и в Приложениях к нему) – в Акте приема-передачи «Помещения» Стороны указывают фактические данные площади «Помещения» (уменьшение или увеличение площади «Помещения»),

**Участники долевого строительства** уведомлены, что на основании ЖК РФ, площадь лоджий, балконов, по результатам замеров производственной организацией технической инвентаризации не включается в общую площадь квартиры.

Для сравнения с площадью, указанной в проектной декларации и в настоящем Договоре, берутся площади, по результатам замера производственной организацией технической инвентаризации, к которым прибавляется площадь балконов и лоджий, в соответствии с п.1.1 настоящего Договора.

**5. Права и обязанности сторон.**

5.1. **Застройщик** принимает на себя обязательства:

5.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (организовать проектирование и строительство) Объекта в соответствии с проектной и технической документацией, градостроительными нормами и правилами.

5.1.2. Места общего пользования в жилых домах и инженерные помещения в доме сдаются с чистовой отделкой согласно проекту.

В соответствии с достигнутым Сторонами соглашением и на основании ст. 421 ГК РФ, «Помещение» передаётся **Застройщиком** **Участникам долевого строительства** исключительно с выполнением следующих работ, в следующем состоянии:

•    потолок\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

•    стены\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

•   полы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

•    установка входных дверных блоков\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

•    установка оконных блоков\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

•    отопление: установка приборов отопления\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

•    электроснабжение\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

  В многоквартирном доме осуществляется установка приборов внутриквартирного учета электроэнергии, водоснабжения; установка общедомовых стояков водоснабжения, канализации, отопления с устройством внутриквартирных точек подключения.

**Участники долевого строительства** согласны с указанными в п. 1.1 п. 5.1.2. Договора характеристиками «Помещения», которое является Объектом долевого строительства в соответствии с Договором, в связи с чем:

- соответствие построенного «Помещения» характеристикам, является безусловным подтверждением соответствия «Помещения» условиям Договора, проектной документации и полноты фактически выполненных **Застройщиком** работ по Договору.

5.1.3. Завершить строительство и получить разрешение на ввод Объекта недвижимости (в том числе Объекта долевого строительства) в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_года.

5.1.4. Передать **Участникам долевого строительства** Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию по двухстороннему Акту приема-передачи, в срок, указанный в п.3.4 настоящего Договора.

5.1.5. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора. Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения, указанного в п. 3.3 срока, обязан направить **Участникам долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренные п.п..3.3.-3.4 настоящего Договора сроков передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2. **Участники долевого строительства** принимает на себя обязательства:

5.2.1. Оплатить общую стоимость Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о вводе Объекта.

 В случае уклонения **Участниками долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня уведомления **Участники долевого строительства** о готовности Объекта долевого строительства к передаче вправе составить односторонний акт приема-передачи.

При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества переходит к **Участникам долевого строительства** со дня подписания двустороннего акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

5.2.3. С момента подписания акта приема-передачи нести все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта недвижимости (включая расходы по использованию земельного участка и расходы по содержанию мест общего пользования) пропорционально своей доле Объекта долевого строительства в общей площади Объекта.

5.2.4. Своевременно письменно информировать Застройщика об изменении реквизитов, указанных в разделе 12 настоящего Договора.

5.2.5. Совместно с **Застройщиком** произвести регистрацию настоящего Договора на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

5.2.6. До получения разрешения на ввод Объекта (в том числе Объекта долевого строительства) не производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы, в том числе работы по изменению его проектной планировки и возведению, сносу внутренних перегородок до окончания срока действия Договора без предварительного письменного согласия Застройщика. В противном случае, **Участники долевого строительства** обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления такого требования Застройщиком, возместить последнему стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния квартиры, а также иные убытки, вызванные самовольным изменением планировки Объекта долевого строительства.

В случае возникновения неблагоприятных обстоятельств для **Застройщика**, вызванных самовольными действиями **Участники долевого строительства**, **Участники долевого строительства** обязуются самостоятельно и за свой счет провести работы по восстановлению первоначальной планировки и состояния квартиры либо возместить **Застройщику** стоимость работ в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления такого требования **Застройщиком**.

5.2.7. **Участники долевого строительства** обязуется после ввода Объекта в эксплуатацию и одновременно с подписанием акта приема-передачи принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления Объектом.

5.2.8. После подписания Акта приёма-передачи и до выбора способа управления многоквартирного дома оплачивать плату за жилое помещение и коммунальные услуги организации, с которой Застройщик заключил договор временного управления многоквартирным домом.

 5.2.9. В случае расторжения Договора по инициативе **Участников долевого строительства**, при отсутствии вины Застройщика, он обязан компенсировать Застройщику сумму государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию Договора.

5.3. **Участники долевого строительства** имеют право:

5.3.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства.

5.3.2. Оформить право собственности на Объект долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи.

5.3.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания передаточного акта, только после уплаты полной стоимости Объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства уступать третьим лицам права и обязанности по Договору.

Уступка **Участниками долевого строительства прав** (требований), допускается с согласия **Застройщика**, при этом **Участники долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** о предстоящем уступке не позднее, трех дней со дня совершения такой уступки, направив уведомление о произведенной уступке с приложением документа, подтверждающего уступку.

1. **Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.**

6.1. Передача **Застройщиком** и принятие **Участниками долевого строительства** Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в срок, установленный п. 3.4. настоящего Договора. Срок завершения строительства (срок ввода в эксплуатацию) многоквартирного дома – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

6.2. **Застройщик** не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, но не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, направляет **Участникам долевого строительства** сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

6.3. В срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения **Участниками долевого строительства** Сообщения Участники долевого строительства обязаны выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

6.4. Пропуск срока приёмки Объекта долевого строительства **Участники долевого строительства**, извещёнными о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёмки), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа **Участниками долевого строительства** от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства **Застройщик,** надлежащим образом исполнивший̆ свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты **Участникам долевого строительства** неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

 6.5. **Застройщик** вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, о чем уведомляет **Участники долевого строительства** в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

 6.6. С момента подписания Акта приёма-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участникам долевого строительства.**

 6.7. При уклонении Участников долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе **Участников долевого строительства** от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства или со дня уклонения **Участников долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участникам долевого строительства** со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

 6.8. Объект долевого строительства передается **Участникам долевого строительства** при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. **Застройщик** вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его **Участникам долевого строительства** по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения **Участниками долевого строительства** порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае **Застройщик** не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору.

 6.9. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, **Участники долевого строительства** после устранения **Застройщиком** таких недостатков, обязаны принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления **Застройщиком.** При уклонении **Участниками долевого строительства** от подписания Акта приема-передачи или при отказе **Участников долевого строительства** от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств, **Застройщик** по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ **Участники долевого строительства** лишаются права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в предварительном акте.

 6.10. Право собственности **Участников долевого строительства** на Объект долевого строительства на основании Акта приёма-передачи подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

 6.11. В случае, если **Участники долевого строительства** не приступили к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, у Участников долевого строительства компенсировать Застройщику затраты на плату за жилое помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами Акта приёма-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком.

 6.12.В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют предварительный акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков.

 6.13. Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

**7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии.**

7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке.

7.2. Гарантийный срок Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте.

7.4. Гарантийный срок сантехнического оборудование не являющимся инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинает исчисляться с момента подписания акта приема-передачи.

7.5. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока **Участники долевого строительства** обязаны в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении, при этом срок устранения недостатков не может быть установлен менее 45 (сорок пять) дней. **Застройщик** вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед **Участниками долевого строительства.**

7.6. Не допускается без согласования с **Застройщиком** устранение недостатков силами **Участников долевого строительства** или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на **Застройщика.** Нарушение настоящего правила влечет для **Участников долевого строительства** утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

 7.7. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной **Участникам долевого строительства** инструкции по эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что **Участники долевого строительства** в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства многоквартирного дома.

 7.8. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с **Участниками долевого строительства** такое изменение проектной документации по строительству многоквартирного дома, которое влечет следующие изменения в многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

-изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие характеристики Объект долевого строительства;

-изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;

-изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов многоквартирного дома;

-изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

-изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

**8. Ответственность сторон.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участникам долевого строительства** объекта долевого строительства вследствие уклонения **Участниками долевого строительства** от подписания Акта приёма-передачи **Застройщик** освобождается от уплаты **Участникам долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по Договору.

**9. Форс мажор.**

9.1. Стороны не несут ответственности по настоящему договору в случае, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств явилось следствием обстоятельств, возникновение и устранение которых не зависело от воли сторон, и которые объективно препятствовали исполнению договора.

9.2. Сторона, для которой возникли обстоятельства, предусмотренные пунктом 7.1, либо получившая информацию о возможности их наступлении, обязана незамедлительно, как только это станет возможным, письменно уведомить об этом другую сторону с приложением соответствующих доказательств.

9.3. Исполнение сторонами своих обязательств по договору, приостановленное в результате возникновения обстоятельств, оговоренных в пункте 7.1, возобновляется после прекращения их действия. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы длится более двух месяцев подряд, либо если эти обстоятельства носят характер, исключающий взаимодействие сторон в рамках предмета настоящего договора, стороны оговаривают порядок его изменения либо расторжения.

**10. Порядок разрешения споров.**

10.1. Все споры и разногласия, возникающие в ходе исполнения Договора разрешаются Сторонами путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Если в течение 1 (одного) месяца стороны не достигнут соглашения, споры подлежат разрешению в судебном порядке в суде по месту исполнения договора.

10.2. Претензия и ответ на нее направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, либо курьером, либо иным способом, гарантирующим получение отправления и позволяющим зафиксировать момент его принятия, а также достоверно установить, что документ исходит от Стороны по договору и составлен надлежаще уполномоченным представителем.

**11. Порядок изменения, расторжения договора.**

11.1. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и прошли соответствующую государственную регистрацию.

11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных ГК РФ и ФЗ 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 РФ».

 11.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

 11.4. **Участники долевого строительства** подтверждают, что предупрежден **Застройщиком** и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, передачи Объекта долевого строительства могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство многоквартирного дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства многоквартирного дома и инженерно-технического обеспечения, подключению многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений).

 11.5. В случае расторжения Договора не по вине **Застройщика** проценты на внесенные **Участниками долевого строительства** денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

В случае согласия **Застройщика** на расторжение Договора по инициативе **Участников долевого строительства,** при отсутствии вины **Застройщика** (отсутствуют основания для отказа от исполнения Договора), **Участники долевого строительства** уплачивают **Застройщику** штраф в размере 3% (три процента) от цены Договора, указанной в пункте 4.1 договора. Подписанием Договора **Участники долевого строительства** подтверждают свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату **Участника долевого строительства** после расторжения Договора.

**12. Прочие условия.**

12.1. Стороны обязуются немедленно информировать письменно друг друга обо всех изменениях, влияющих на исполнение договора.

12.2. В случае передачи **Застройщиком** прав требования по настоящему Договору третьему лицу, он обязуется уведомить об этом **Участников долевого строительства** не менее чем за пять календарных дней до даты подписания соответствующих документов между **Застройщиком** и третьим лицом (новым Кредитором). **Застройщик** вправе передать права требования к **Участникам долевого строительства** третьему лицу, только с согласия **Участников долевого строительства**. В случае перевода долга **Застройщиком** на третье лицо (нового Должника), **Застройщик** обязан уведомить **Участников долевого строительства** не менее чем за два месяца до дня подписания соответствующих документов между **Застройщиком** и третьим лицом (новым Должником). Перевод долга осуществляется только с согласия **Участников долевого строительства**.

12.3. В случае неоплаты **Участниками долевого строительства** стоимости Объекта долевого строительства в полном объеме (п.4.1. настоящего Договора), **Застройщик** имеет право не передавать Объект долевого строительства по акту приема-передачи до погашения **Участниками долевого строительства** задолженности по оплате стоимости Объекта долевого строительства. При этом ответственность **Застройщика** за не передачу Объекта долевого строительства не возникает.

12.4. **Застройщик** имеет право на полную компенсацию приходящихся на Объект расходов, понесенных **Застройщиком** при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания (в том числе и одностороннего) акта приема-передачи Объекта долевого строительства **Участниками долевого строительства** и оканчивая днем, предшествующим дате оформления **Участниками долевого строительства** отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости способом управления этим многоквартирным жилым домом.

12.5. При не предоставлении **Участникам долевого строительства** изменений и/или дополнений к настоящему Договору для регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области в течение 10 дней с момента их подписания, **Участники долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены настоящего Договора за каждый день, начиная с 11-го дня просрочки.

12.6. В случае утраты **Участниками долевого строительства** настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, и иных документов, связанных с настоящим Договором, изготовление и выдача **Застройщиком** дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 1000 рублей за каждый документ, если **Участники долевого строительства** не докажет, что утрата произошла по независящим от него причинам (кража, стихийное бедствие и т.д.), при этом оплата производится в день выдачи дубликата.

12.7. **Участники долевого строительства** подтверждают, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению **Застройщика,** наделяет **Застройщика** полномочиями по формированию земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и дает согласие на совершение **Застройщиком,** в том числе от имени **Участников долевого строительства** без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности **Застройщика** заключить дополнительное соглашение с **Участниками долевого строительства,** дополнительного письменного согласия **Участников долевого строительства** не требуется. Уведомление **Участников долевого строительства** об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации.

12.8. В течение пятидневного срока сторона, изменившая адрес для корреспонденции, а также наступления обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, уведомляет об этом другую сторону. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные по указанному адресу для корреспонденции, считаются направленными отправителем надлежащим образом. Уведомление со стороны **Застройщика** об изменении адреса и банковских реквизитов считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

12.9. Не допускается уступка прав требований по неустойке и иным штрафным санкциям по Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

12.10. Любая информация, ставшая известной сторонам в ходе исполнения условий Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам

12.11. Настоящим **Участники долевого строительства** дают свое согласие **Застройщику** на обработку своих персональных данных, а именно фамилии, имени и отчества **Участников долевого строительства,** указанных в настоящем Договоре, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных, включая передачу третьим лицам.

Указанные **Участниками долевого строительства** персональных данных предоставляются в целях исполнения **Застройщиком** обязанностей по предоставлению отчетности **Застройщика** об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств **Участниками долевого строительства** в контролирующие и надзорные органы, в соответствии со статьей 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты РФ». Также, указанные **Участники долевого строительства** персональные данные предоставляются в целях их дальнейшей передачи Страховой организации и управляющей компании, избранной в соответствии с законом для управления Объектом.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после исполнения договорных обязательств. Согласие может быть отозвано **Участниками долевого строительства** в любой момент путем передачи **Застройщику** подписанного **Участниками долевого строительства** уведомления.

**13. Заключительные положения.**

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в соответствующем регистрационном органе по месту нахождения Объекта долевого строительства и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства **Участниками долевого строительства**, но не ранее ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Обязательства **Участников долевого строительства** считаются исполненными с момента полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи.

13.2. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена Сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения, подписана уполномоченными представителями обеих сторон и зарегистрирована в соответствующем органе.

13.3. По всем вопросам, не нашедшим отражения в положениях настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. **Участники долевого строительства** гарантирует **Застройщику**, что он:

13.5. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находятся в состоянии, когда они не способны понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

13.6. **Участники долевого строительства** подтверждает, что:

13.7. До подписания настоящего Договора получили от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участниками долевого строительства** информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства многоквартирного дома;

- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности **Участниками долевого строительства** на Объект долевого строительства.

13.8. Все положения настоящего Договора **Участниками долевого строительства** разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

13.9. **Застройщик** гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства не продано, не передано третьим лицам иным образом, не является предметом судебного разбирательства, не заложено, не обременено какими-либо правами третьих лиц.

13.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Кемеровской области –Кузбассу. Все экземпляры идентичны по своему содержанию и имеют равную юридическую силу.

**14.Реквизиты сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Участники долевого строительства:****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  **Застройщик:** **ООО «СЗ «Тест-Н»** ИНН 4214038915 КПП 421401001 ОГРН 1174205002498 652873, Кемеровская обл., г. Междуреченск,  б-р Медиков, д. 8, пом. 11А. р/счет: 40702810306090000217 Кузбасский филиал  АО «Углеметбанк» г. Кемерово к/счет 30101810500000000707 БИК 043207707 Почтовый адрес: 652870, Кемеровская область,  г. Междуреченск, пр. Строителей, 31,  тел/факс (38475) 2-28-10. **Директор ООО «СЗ «Тест-Н»****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Байкалов С.Н.****М.П.** |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Приложение № 1

к договору №\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

 План Объекта долевого строительства

Квартира № \_\_\_ этаж \_\_\_