

В связи с применением условий об ипотеке, прочих индивидуальных условий, условий проводимых акций и прочее, некоторые условия, содержащиеся в данном типовом договоре, будут отличаться от условий конкретного договора, предлагаемого к заключению.

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Рязань

«___» _____ 20___ года

Общество с ограниченной ответственностью «Экстрарегион», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

Дом - многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь Квартиры - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая приведенная площадь Квартиры – сумма Общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти на дату подписания Договора.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактические площади Квартиры - площади Квартиры согласно данным технического плана Дома, подготовленного кадастровым инженером по окончании его строительства, включая Площади лоджий, балконов, веранд и террас (при их наличии).

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору Общая приведенная площадь Квартиры или Общая площадь Квартиры при отсутствии в Квартире балконов, лоджий, веранд, террас.

Объект долевого строительства - Квартира, подлежащая передаче Участнику по настоящему Договору.

Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома относительно проектной документации на строительство Дома.

Переустройство Квартиры – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно проектной документации на строительство Дома.

Перепланировка Квартиры - изменение конфигурации Квартиры, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно проектной документации на строительство Дома и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору, а также изменение конфигурации Квартиры, требующее внесения изменения в документ – технический план, на Дом и (или) Квартиру или технический паспорт Квартиры.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства.

Ценовой лист Застройщика – утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. расчетной площади Квартир, предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства. Ценовой лист Застройщика действует до утверждения Застройщиком следующего Ценового листа.

Существенное нарушение требований к качеству Квартиры - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 200 000 (Двести тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

Существенное изменение проектной документации Дома - изменение общей проектной площади Дома более чем на тридцать процентов и/или изменение этажности Дома более чем на 5 (пять) этажей соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, превышение допустимого изменения общей площади Квартиры, размер которого составляет пять процентов от указанной в Договоре общей площади Квартиры, по независящим от Участника причинам, изменение фактической площади относительно проектной площади Квартиры более чем на 10 (десять) кв.м. по независящим от Участника причинам.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

Стороны настоящего Договора – Участник и Застройщик.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), в том числе при строительстве иных объектов недвижимости на данном (-ых) земельном (-ых) участке (-ах), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства дома, его (-их) частями, правом аренды на него (них), в том числе путем образования новых земельных участков из земельного участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на последующее изменение местоположения границ и/или изменение (в том числе, уменьшение) площади земельного участка, предоставленного для строительства Дома, изменение градостроительного (-ых) плана (-ов) и любой иной документации, включая договор аренды земельного участка, когда такие изменения связаны с разделом земельного участка в целях образования (формирования) земельного участка для строительства многоквартирных домов согласно разрешению на строительство или отдельного земельного участка под Домом. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие: на замену предмета залога, вызванную разделом земельного участка и образованием нескольких земельных участков; на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на учет вновь образованных участков; на внесение любых изменений, дополнений в договор аренды земельного участка, в том числе, связанных с изменением объектов аренды в связи с образованием земельных участков, и исключением из объектов аренды Земельных участков, на которых не размещается Дом. Настоящее согласие Участника является согласием, выданным в письменной форме, в том числе, в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, получение дополнительного письменного согласия Участника или заключение Сторонами дополнительных соглашений к настоящему Договору, в том числе о замене предмета залога, не требуется. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка для строительства Дома не влечет изменения Цены настоящего Договора.

2.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по всем договорам участия в долевом строительстве:

- залог - в порядке, установленном статьями 13 - 15 Закона.

2.6. Застройщик перечисляет обязательные отчисления (взносы) в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

Статья 3. Предмет Договора.

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

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность _____ квартиру № _____ (строительный), находящуюся на ____ (____) этаже многоквартирного многоэтажного жилого дома, расположенного по строительному адресу: _____, на земельном участке с кадастровым номером _____ (далее - «Квартира»).

3.2.1. Проектные площади Квартиры:

Общая площадь Квартиры – ____ (____) кв.м.

Площадь лоджий – ____ (____) кв.м.

Площадь балконов – ____ (____) кв.м.

3.2.2. Основные характеристики Дома, план Квартиры, местоположение на этаже, основные характеристики Квартиры указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2.3. Квартира передается Участнику в следующем состоянии: _____.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будет уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технического плана Дома. Цена Договора будет уточняться при наличии оснований, предусмотренных Договором.

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры – ____ (____) кв.м.

4.2. Цена 1 (одного) кв.м. проектной расчетной площади квартиры по настоящему Договору на дату подписания Договора включает в себя стоимость услуг Застройщика в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей и составляет _____ (____) рублей.

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет __ (____) рублей и состоит из стоимости проектной расчетной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. ____ (____) рубля ____ копеек. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.4. Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.4.6. и п.4.7. настоящего Договора.

4.5. Цена Договора подлежит оплате Участником, после государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

_____ (_____) рублей	Не позднее __ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора	
----------------------	--	--

Участник не имеет права осуществлять расчеты в большем или меньшем размере, чем указанные в пункте 4.5. настоящего Договора, либо в иные сроки, без согласования с Застройщиком.

4.6. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п.4.5. настоящего Договора.

Стороны установили, что при оплате Участником в сроки (один из сроков), более поздние от указанных в п. 4.5. настоящего Договора, цена настоящего Договора составляет денежную сумму, установленную п. 4.3. Договора и увеличенную на 15% (пятнадцать процентов) от ее неоплаченной части, о чем стороны обязуются заключить дополнительное соглашение и совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, исчисляемых со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об увеличении цены Договора. В срок до _____ года (включительно) цена настоящего Договора не подлежит изменению Сторонами. В дальнейшем – до полной оплаты Участником цены Договора, цена Договора может быть неоднократно изменена пропорционально изменениям стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры, которые производятся на основании решения Застройщика и отражаются в Ценовом листе Застройщика. Изменение производится путем изменения Цены договора в ее неоплаченной части.

4.6.1. За 15 (пятнадцать) календарных дней до каждого платежа, который Участник намерен совершить в счет оплаты цены настоящего Договора после _____ года, Участник обязуется являться в офис Застройщика и, в случае действия на этот момент иной стоимости одного квадратного метра расчетной площади Квартиры, установленной Застройщиком, по сравнению со стоимостью, на основании которой Участником производился прежний платеж по настоящему Договору, Участник в тот же день обязуется подписывать с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении цены Договора и совершать все действия, необходимые для государственной регистрации, с тем, чтобы в момент наступления срока платежа, участник произвел Застройщику очередную оплату цены Договора надлежащим образом – в соответствии с условиями дополнительного соглашения о новой цене Договора.

4.7. В связи с получением результата кадастровых работ в виде технического плана Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.7.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы в порядке п. 5.1.3. Договора, то в случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной более чем на 2 (Два) кв.м., Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (Два) кв.м. увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной в пределах 2 (Двух) кв.м., Цена договора изменению не подлежит.

4.7.2. Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

4.7.2.1. если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу;

4.7.2.2. если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади более чем на 2 (два) кв.м., то Участник компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по цене Договора. При этом компенсируется только стоимость площади, превышающей 2 (Два) кв.м. увеличения или уменьшения площади. В случае увеличения или уменьшения расчетной фактической площади относительно расчетной проектной в пределах 2 (Двух) кв.м., цена Договора изменению не подлежит.

4.8. С учетом корректировки цены Договора по результатам кадастровых работ в виде технического плана Дома в порядке пунктов 4.7.1. или 4.7.2. Договора Стороны производят взаиморасчет по цене Договора. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной цене Договора, в том числе с учетом дополнительного платежа Участника за работы по переустройству, перепланировке или за отделочные ремонтные работы (в случае их проведения в Квартире в порядке п.5.1.3. Договора).

4.9. Платежи по Договору, подлежащие оплате Застройщику, осуществляются Участником путем внесения денежных средств Застройщику в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Платежи по Договору могут осуществляться в безналичном порядке путем внесения на расчетный счет по следующим реквизитам: _____. Обязательства Участника по уплате денежных средств при внесении денежных средств в безналичном порядке считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком, при прекращении действия настоящего Договора – в безналичной форме.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До передачи Квартиры по Акту приема-передачи не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных

отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а также сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в четырнадцатидневный срок со дня направления Застройщиком уведомлений являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.8. Договор на поставку газа Участник заключает самостоятельно и за свой счет.

5.1.9. Без письменного согласия застройщика и Банка не предоставлять свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав по Договору до подписания Акта приема-передачи и полного исполнения Участником Договора.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.2.2. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.2.3. Контролировать и требовать от Участника выполнения ими обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.2.4. Представлять Участнику по их требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.2.5. Передать Участнику Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.3. Застройщик имеет право без согласования с Участником изменять проектную документацию на строительство Дома, в том числе, в части количества квартир и нежилых помещений, этажности/количества этажей, строительного объема, общей площади дома, общей площади квартир, общей приведенной площади квартир, площади нежилых помещений, фасада, материалов, инженерного и другого оборудования и его расположения, благоустройства, архитектурных, конструктивных решений, расположения коммуникационных шахт, несущих конструкций. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома.

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.

6.1. В срок до _____ года (включительно) Застройщик передает Квартиру Участнику.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии технического плана Дома и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику. При досрочной передаче Квартиры Участник обязан Квартиру принять.

6.2. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных Квартиры согласно технического плана Дома.

6.3. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче.

6.4. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонту и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.5. За неисполнение обязанности по приему Квартиры Участник по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 5% (пять процентов) от Цены договора.

6.6. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.6.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.6.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

6.6.2. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

6.6.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.7. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.6.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным, и Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, соответствующие последствия наступают для Участника в зависимости от нарушенных обязательств.

7.3. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения не являются нарушением требований о качестве Квартиры (недостатками Квартиры).

8.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, либо нарушения Участником требований к эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем и оборудования, либо вследствие проведения Участником или третьими лицами работ по изменению фасада Дома, а также любых работ ненадлежащего качества по переустройству, перепланировке и ремонту Квартиры.

Участник не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником при приеме Квартиры (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки и письменный отказ от преимущественного права покупки остальных собственников. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.

10.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

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

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа Участника из предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ним. Участнику не позднее 180 (Сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет цены Договора денежные средства.

11.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договором или Законом. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

Статья 14. Заключительные положения.

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. Сумма разницы между денежными средствами, полученными от Участника, и денежными средствами, использованными Застройщиком, остается у Застройщика, используется им по своему усмотрению и не подлежит возврату Участнику.

14.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один - для Участника, один - для Застройщика, и один – для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: Приложение №1.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

УЧАСТНИК:

Ф.И.О.

Дата рождения:

Паспорт

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Телефон:

(подпись)

(Ф.И.О.)

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Экстрарегион»

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид, назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	
Общая площадь многоквартирного дома (кв.м.)	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Сейсмостойкость	

Основные характеристики объекта долевого строительства

Назначение	
Этаж, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат	
Проектная площадь комнат (кв.м.):	
Помещения вспомогательного использования, их количество, проектная площадь (кв.м.)	
Количество лоджий, балконов, их проектная площадь (кв.м.)	

Местоположение объекта долевого строительства на этаже:

План объекта долевого строительства:

УЧАСТНИК:

Ф.И.О.

Дата рождения:

Паспорт

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Телефон:

(подпись)

(Ф.И.О.)

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Экстрарегион»
