

Договор № ____

участия в долевом строительстве

г. Железнодорожск Курской области

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Центрметаллургмонтаж», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Лоханова Александра Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гр. РФ

_____, именуемые в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», в соответствии с Федеральным законом N 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями), заключили настоящий договор (далее именуемый – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Определения и правовые основы деятельности сторон

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Многоквартирный дом - 10-ти этажный кирпичный ххх квартирный дом, создаваемый по адресу: Россия, Курская область, г. Железнодорожск, микрорайон № 15, ул. Ленина ххх блок ххх блок-секция жилой (строительный). После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект – жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.2.1 настоящего Договора, подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Многоквартирном доме приведен в приложении №1 к настоящему Договору.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства, передающий по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Центрметаллургмонтаж», имеющее на праве аренды земельный участок по адресу: Курская обл., г. Железнодорожск, микрорайон № 15, кадастровый номер 46:30:000015:1639, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 46-301000-41-2015 от 03.11.2015 на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. проектную декларацию и проектно-сметную документацию;

1.1.4.3. заключенный 24.11.2014 между Застройщиком и Администрацией города Железнодорожска Договор аренды земельного участка с кадастровым № 164 предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома (зарегистрирован 19.12.2014 за № 46), запись государственной регистрации в ЕГРП от 19.12.2014 за № 46-46-07/058/2014-792;

1.1.4.4. положительное заключение государственной экспертизы № 46-1-4-0216-15 от 27.10.2015.

1.1.5. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Блок-секция	Номер Объекта	Этаж	Кол-во комнат	Проектная площадь Объекта, кв.м.	Проектная площадь балконов, лоджий, входящих в состав Объекта с учетом понижающих коэффициентов, кв.м. для балконов – 0,3 для лоджий – 0,5	Проектная суммарная площадь Объекта (столбцы 5 и 6), кв.м.
1	2	3	4	5	6	7

Проектная суммарная площадь Объекта, указанная в столбце 7 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта (с учетом проектной площади балконов, лоджий, с применением понижающих коэффициентов для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5) будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам кадастровой деятельности и закрепляется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта (Приложение № 2).

Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома.

2.2. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 3 квартал 2017 года (включительно).

2.3. Участник осуществляет целевое финансирование строительства Объекта исключительно для использования в последующем для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.4. Чистовая отделка Объекта включающая: исполнение малярных и обойных работ, установку газовой плиты, санитарно-технических приборов, внутренних межкомнатных дверей и дверных коробок, устройство линолеума и укладку половой плитки в ванной и туалетной комнатах, производится Участником самостоятельно, за счет собственных средств и материалов после принятия Объекта у Застройщика по передаточному акту.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта)) определяется как произведение суммы общей площади Объекта и площади балконов, лоджий, с учетом понижающих коэффициентов для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5 (далее – «Суммарная площадь»), на стоимость одного квадратного метра площади Объекта равной 28000 (Двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек.

В цену настоящего Договора включены услуги Застройщика в размере 2 %.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как произведение проектной суммарной площади Объекта, указанной в столбце 7 Таблицы, и стоимости одного кв.м. площади Объекта, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и составляет _____ (_____) рублей, в том числе:

- _____ (_____) рублей – возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, НДС не облагается;

- _____ (_____) рублей - услуги Застройщика.

Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных пп. 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется Участником путем перечисления на расчетный счет или внесения в кассу Застройщика в следующем порядке:

- 10 % от суммы Цены Договора _____ (_____) рублей в 5-ти дневный срок со дня регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе;

- дальнейшее финансирование (оплата Цены Договора) Участником осуществляется в течение всего срока строительства (создания) Объекта – ежеквартально равными долями.

Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет или в кассу Застройщика.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Проектной суммарной площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности, включающей в себя площади помещений Объекта, в том числе площади лоджии, балконов с применением понижающих коэффициентов для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5 (далее – Фактическая площадь Объекта).

В случае, если Фактическая площадь Объекта будет отличаться от Проектной суммарной площади (за исключением отклонения в большую или меньшую сторону на величину до 1,5 кв.м) Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 настоящего Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь окажется больше Проектной суммарной площади Объекта, указанной в Таблице, Цена Договора увеличивается (за исключением отклонения в большую или меньшую сторону на величину до 1,5 кв.м) на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической и Проектной суммарной площадью Объекта (далее – Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади, из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1. Договора. Оплата производится Участником в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта, путем перечисления денежных средств на расчетный счет (или внесением в кассу) Застройщика. Указанное уведомление направляется Застройщиком заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Уведомление, направленное заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, считается полученным Участником через 15 (пятнадцать) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления.

В случае просрочки Участника оплаты Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, считается полученным Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового

отправления. Оплата Участником пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной суммарной площади Объекта, указанной в Таблице, Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной суммарной и Фактической площадью Объекта. Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1., и разницы между Проектной суммарной и Фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подачи заявления.

3.4.3. Если Цена Договора увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора), то и составляющая Цену Договора сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно увеличивается или уменьшается. При этом стоимость услуг Застройщика, указанная в п.3.2., изменению не подлежит.

3.5. Оплата Цены Договора производится путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Застройщика, указанным в настоящем Договоре или посредством внесения денежных средств в кассу Застройщика. Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.6. Указанная в пункте 3.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке вследствие: инфляции, роста цен на материалы, работы, услуги на рынке. При этом Застройщик в письменной форме извещает Участника об изменении цены 1 кв.м строящегося Объекта, с указанием причин её изменения и даты, с которой изменение производится. На выплаченные Участником квадратные метры Объекта, цена остается неизменной и росту не подлежит.

3.7. Экономия, возникающая после окончания строительства как разница между Ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта остается в распоряжении Застройщика и включается в стоимость услуг Застройщика на момент подписания Акта приема-передачи Объекта по настоящему Договору.

3.8. Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп.1 п.3 статьи 169 Налогового кодекса РФ).

4. Обязанности и права застройщика

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

Заключить договор страхования гражданской ответственности Застройщика (пункты 8.5. - 8.8. Договора).

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Форма Акта приема-передачи приведена в Приложении № 2.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему договору, только для строительства (создания) Многоквартирного дома в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Совместно с Участником провести государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 6.1.1. настоящего Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.6.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым

причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня оформления указанного документа.

4.2.2. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить кадастровую деятельность в отношении Объекта. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

5. Обязанности и права участника

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи (Приложение №2) в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В случае оплаты Цены Договора (части Цены Договора) путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Застройщика - в течение пяти рабочих дней с даты такого платежа, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств (для сверки расчетов).

5.1.4. После подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия **исключительно при наличии письменного согласия** Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление балконов, лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами кадастрового инженера, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 10 (десяти) рабочих дней, с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. Условия, сроки и порядок передачи объекта

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в указанный в настоящем пункте период:

6.1.1. начало периода – октябрь 2017 г. дата, наступившая по истечении 30 (Тридцать) календарных дней с даты окончания строительства Многоквартирного дома (даты выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию);

6.1.2. окончание периода – декабрь 2017г. дата, наступившая по истечении 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты окончания строительства Многоквартирного дома (даты выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика (Приложение №2).

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2.1. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

6.6. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника: «_____» и «_____».

7. Ответственность сторон.

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Все лица указанные в настоящем договоре на стороне Участника отвечают за не исполнение (просрочку исполнения, ненадлежащее исполнение) всех взятых Участником по Договору обязательств солидарно, в порядке определенном ст.ст. 323-325 Гражданского кодекса РФ.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8. Особые условия

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается сроком на пять лет со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, устанавливается сроком на три года с момента, определяемого в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от

30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участником денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном статьями 12.1, 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.6. В соответствии с требованиями ст.ст. 12.1, 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ Застройщик за счет собственных средств заключает договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

8.7. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта по договору осуществляется в пользу Участника (выгодоприобретателя).

8.8. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего договора и действует до предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику. При этом договор страхования должен обеспечивать право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему (выгодоприобретателю) Объекта.

8.9. С момента регистрации настоящего Договора право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1.4.3. Договора, находится в залоге у Участника, что также является способом обеспечения обязательств Застройщика по договору. С даты получения Застройщиком, разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, до даты передачи Объекта Участнику, Объект считается находящимся в залоге у Участника.

8.10. Стороны пришли к соглашению о том, что при возникновении любых касающихся настоящего Договора вопросов, предложений, требований и/или претензий, Участник обязан первоначально обращаться, в том числе, с письменными обращениями, к Застройщику.

8.11. В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Заключительные положения

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до

передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии. При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие до момента заключения настоящего Договора и связанные с порядком и сроками осуществления расчетов между Сторонами.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу. После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п. 4.1.4., 4.1.5., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до получения уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ. Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, один – для Застройщика, один – для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Адреса, реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

ООО «Центрметаллургмонтаж»

307170, РФ, Курская область, г. Железногорск, Промплощадка-2, а/я-49, ОГРН 1024601220577, ИНН 4633012770, р/с 40702810800100000406, в ПАО «Курскпромбанк», г. Курск БИК 043807708, к/с 30101810800000000708, тел. (47148) 3-16-86, факс (47148) 4-59-03, E-mail: cmm2@mail.ru

Директор _____ А.В. Лоханов

м.п.

«Участник»

_____ / _____			
<i>Фамилия</i>	<i>Имя</i>	<i>Отчество</i>	<i>Подпись</i>
_____ / _____			
<i>Фамилия</i>	<i>Имя</i>	<i>Отчество</i>	<i>Подпись</i>