

ДОГОВОР № ___/38
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Город Старый Оскол Белгородской области
_____ *две тысячи семнадцатого года*

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Норильчанин»** ИНН 3128009080. ОГРН 1023102359642. КПП 312801001. Дата регистрации: 24.02.1992г., наименование органа регистрации: Администрация г. Старый Оскол Белгородской области. Адрес (место нахождения) РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, микрорайон Дубрава, квартал 3, дом 35, помещение 2 в лице директора Давыденко Александра Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации: **Иванов Иван Иванович**, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан: _____ г. Отделением _____ по Белгородской области в городе Старый Оскол, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером № 31:06:0229001:64, расположенный по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Дубрава, квартал 3.

1.2. Многоквартирный дом – 153-х квартирный жилой дом, состоящий из 4 секций, этажностью – 6 этажей, и 3 секций, этажностью – 7 этажей, расположенный по строительному адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Дубрава, квартал 3, д.38 на основании полученного разрешения на строительство.

Здание в плане прямоугольной формы с выступающими лоджиями и входными группами.

Фундаменты – монолитная армированная железобетонная плита.

Стены техподполья – блоки ФБС.

Наружные стены здания – кирпичные.

Внутренние стены – из газосиликатных блоков Участки стен с вентканалами запроектированы из вентблоков.

Перегородки – из гипсовых пазогребневых плит.

Перекрытия – сборные железобетонные.

Перекрытия и покрытия – сборные железобетонные плиты.

Лестница – из сборных железобетонных маршей.

Кровля – плоская рулонная с внутренним водостоком.

Оконные проемы – оконные и балконные блоки из ПВХ.

1.3. Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение), состоящая из 2 (двух) комнат, расположенная в Многоквартирном доме (подъезд 1 - дом № 38) на 1 (первом) этаже, со строительным номером 4 (четыре) согласно Описанию объекта долевого строительства (Приложение № 1.1 к настоящему Договору) и его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение № 1.2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Инвестируемая общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов и веранд). Общая площадь Квартиры составляет 58,0 (пятьдесят восемь) кв.м.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий, веранд и балконов), которая

определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру, в котором площадь квартиры и площадь помещений вспомогательного использования указываются отдельно. В свидетельстве на право собственности указывается площадь квартиры без учета вспомогательных помещений (в целях правильного налогообложения и учета жилищного фонда РФ).

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной 22.06.2014 года в сети Интернет по адресу: www.norilchanin.com. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Оплатой услуг Застройщика является экономия, возникающая как разница между ценой настоящего договора и фактическими затратами на строительство объекта долевого строительства, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства и на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные п. 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство № RU 31303000-09122-14 выданное Администрацией Старооскольского городского округа 03.06.2014 г.
- договора краткосрочной аренды земельного участка № 21-5/16 от 19 декабря 2016 года.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

До заключения настоящего договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

2.4. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:
– I квартал 2017 года.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. При оформлении права собственности на Квартиру площадь Квартиры подлежит передаче в собственность **Иванову Ивану Ивановичу**. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры Участника долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера инвестируемой площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Стоимость 1 кв.м инвестируемой площади Объекта может изменяться в связи с изменением конъюнктуры рынка.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет 58,0 кв.м., что составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается). Стоимость инвестируемой площади объекта может изменяться в связи с изменением конъюнктуры рынка.

3.4. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, Участник до подписания акта приема-передачи квартиры производит доплату за дополнительную площадь, исходя из цены 1 кв.м., установленной на момент фактической оплаты, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств согласно выставленному счету. В случае если по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше инвестируемой площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, то Застройщик производит возврат излишне уплаченных Участником денежных средств исходя из цены 1 кв.м, установленной в п.3.2., путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Участника или выдачей наличных денежных средств из кассы Застройщика.

3.5. Уплата суммы, рассчитанной в результате определения фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.4. настоящего Договора, производится Участником в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (письменно, устно или по средствам телефонной связи).

3.6. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность (кадастровый и технический паспорта, домофон, госпошлины).

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем внесения в кассу Застройщика наличных денежных средств или перечислением на расчетный счет.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, оплачивается Участником в течении 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации договора;

- оставшаяся сумма вносится Участником ежемесячно, равными долями, до ввода жилого дома в эксплуатацию.

4.3. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру и кассовым чеком, выданными Застройщиком либо выпиской банка.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика или поступление денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга. В любом случае, договор уступки должен быть согласован с Застройщиком и иметь отметку об этом.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

5.1.4. Застройщик гарантирует, что часть Цены Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, оплаченная Участником при подписании настоящего Договора является

фиксированной. Оставшаяся неоплаченная часть Цены Договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в связи с ростом стоимости 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства из-за увеличения рыночных цен на строительные материалы и строительные работы, энергоносители, ГСМ.

5.1.5. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.6. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.7. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.8. Застройщик, в течение четырех месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.9. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Квартиры предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Квартиру, документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.10. Застройщик обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4 настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору Участник письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

5.2.3. Участник обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры, в течение 10-ти дней с момента получения уведомления (письменно или по средствам телефонной связи) от Застройщика о получении Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки без письменного объяснения Участником уважительности причин просрочки принятия объекта Участником, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления Застройщика о необходимости принятия им объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в п. 11.2. договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Квартиры Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Квартиры.

5.2.4. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом и в последующем подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.2.5. Участник осуществляет предварительную оплату (не менее 6-ти месяцев) расходов по техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг соразмерно площади Квартиры по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления Застройщиком или уполномоченной им организацией соответствующего счета, но не ранее

подписания акта приема-передачи Квартиры с Участником. Обязанности Участника по оплате коммунальных платежей и техническому обслуживанию возникают с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.2.6. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

5.2.7. Участник обязан в течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры подать документы на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

5.2.8. Участник выражает свое согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 31:06:0229001:64, на котором расположен многоквартирный дом в соответствии с утвержденным/подлежащим утверждению проектом межевания, в результате которого образованы/будут образованы земельные участки, в том числе под многоквартирным жилым домом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных земельных участков, не занятых многоквартирным домом.

Участник выражает свое согласие на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, не занятых многоквартирным домом.

Участник выражает свое согласие на уступку прав и обязанностей арендатора в отношении вновь образованных земельных участков, не занятых многоквартирным домом, а также на передачу в аренду земельных участков и/или частей земельных участков.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Квартиры в течение четырех месяцев с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.5. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.6. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Квартиры в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Проектная планировка Квартиры является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке и Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта

долевого строительства, составляет 3 (три) года, указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства. Гарантийный срок на сантехническое оборудование: запорную арматуру, смеситель, гибкие подводки, соединительные шланги, ванну, умывальник, унитаз в комплекте с бачком, приборы учета воды и иное оборудование; выключатели; розетки; светильники; дверной замок и защелки составляет 6 месяцев. Гарантийный срок на отделку в квартире стен и потолков, на напольное покрытие, а также установленные в квартире окна с фурнитурой к ним, двери, электросчетчики составляет 1 (один) год. Гарантийные сроки исчисляются с даты подписания акта передачи.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта либо вследствие ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им лицами.

Застройщик довел до сведения Участника Техническую характеристику на квартиру и предупредил Участника о том, что:

- категорически запрещается установка на фасаде жилого дома: кондиционеров, спутниковых антенн и прочего оборудования.
- в отопительный сезон возможны шумы (гул, стуки, пощелкивания и т.п.) в отопительной системе.
- возможны шумы при работе инженерного оборудования в пределах допустимых норм, установленных действующим законодательством.
- возможно появление волосяных (усадочных) трещин на стенах и потолках с возможной деформацией отделки.
- при недостаточном воздухообмене в квартире возможно образование конденсата, плесени, запотевание окон, что может являться следствием несоблюдения Участником режима микропроветривания.
- возникновение ситуаций «сбоев» в работе вентиляционной системы в квартире: отсутствие тяги, обратная тяга. Такие ситуации могут возникать в ветреную погоду либо вследствие иных факторов: не использования режима «микропроветривания», обеспечивающего постоянный приток воздуха, установка герметичных дверей, устройств (и т.д.) в санузлах и ванных комнатах, заклеивание, закупоривание вытяжных отверстий, использование вытяжного зонда (вытяжки), присоединенной к вентиляционному каналу, при закрытых окнах

7.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- 1 и 2 этап сантехнических (без мойки и смесителей) и электромонтажных (кроме электроплиты) работ;
- облицовка стен санузла, ванной комнаты и рабочей зоны стены кухни керамической плиткой;
- облицовка пола санузла и ванной комнаты керамической плиткой,
- оклейка стен обоями;
- устройство натяжных потолков в квартире;
- устройство пола из линолеума;
- установка входной двери и межкомнатных дверей,
- одинарное остекление веранды;

7.5. В случае если Многоквартирный дом построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных п. 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

7.8. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.10. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.11. Стороны не несут ответственность за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего договора и (или) права и обязанности сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации настоящего договора и/или права собственности на Квартиру и другие обстоятельства носящие чрезвычайный и/или непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из сторон не отвечает. Сторона не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств.

7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объектов долевого строительства Участнику, исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником в случаях, предусмотренных применимым Законом и настоящим договором, а также исполнение обязательств Застройщика по уплате Участнику денежных средств, причитающихся последнему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и/или федеральными законами денежных средств, обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 ФЗ-214.

8.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объектов долевого строительства Участнику наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику – заключение договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенный между Застройщиком и НО «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», (ИНН 7722401371 КПП 775001001, адрес местонахождения: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, 10, корп.2).

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 9.2, 9.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.

9.5. В случае расторжения настоящего договора Участник обязуется:

- возместить затраты Застройщика по оплате госпошлины за регистрацию договора,
- комиссию Банка за перерасчет денежных средств, вносимых Участником в кассу Застройщика в счет оплаты Цены Договора;
- страховую премию, оплачиваемую Застройщиком по договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на расчетный счет Участника или передела наличных денежных средств Участнику.

9.7. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9.8. Все споры и разногласия сторон из настоящего Договора, связанные с ним, либо вытекающие из него, в том числе, связанные с недействительностью договора или отдельных его частей, разрешаются в Старооскольском городском суде Белгородской области.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесены такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.4. Приложение № 1.1. и Приложение № 1.2. к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.6. Участник дает согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - Застройщику, один - Участнику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

12.2. Реквизиты сторон:

Участник:

Иванов Иван Иванович, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан: _____ г. Отделением _____ по Белгородской области в городе Старый Оскол, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу:

Контактный телефон Участника: 8 999 000 00 00.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Норильчанин» ИНН 3128009080. ОГРН 1023102359642. КПП 312801001. Дата регистрации: 24.02.1992г., наименование органа регистрации: Администрация г.Старый Оскол Белгородской области. Адрес (место нахождения): РФ, Белгородская обл., г. Старый Оскол, микрорайон Дубрава квартал 3, дом 35 помещение 2, в лице директора Давыденко Александра Викторовича, действующего на основании Устава.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

ООО «Норильчанин»

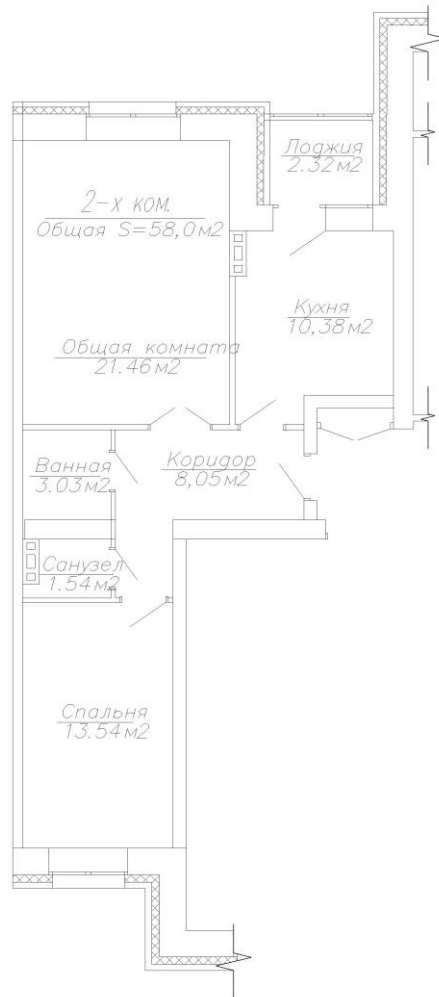
_____/ Давыденко А.В.

_____/ Иванов И.И.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Двухкомнатная квартира по строительному адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Дубрава, квартал 3, д. 38, расположенная в многоквартирном доме (подъезд № 1) на 1 этаже, со строительным номером 4. Инвестируемая площадь Квартиры составляет 58,0 кв.м.

РИСУНОК 1: ПЛАН КВАРТИРЫ



Застройщик
 ООО «Норильчанин»

_____/ Давыденко А.В.

Участник

_____/ Иванов И.И.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

РИСУНОК 2: ПЛАН ЭТАЖА



Застройщик
ООО «Норильчанин»

Участник

_____/ Давыденко А.В.

_____/ Иванов И.И.