

ДОГОВОР № 00/18Ш
участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения, магазином. Секции №1, №2

г. Смоленск

«16» мая 2018 года.

Общество с ограниченной ответственностью «ГосЗаказКонсалт», адрес местонахождения: 214031 г. Смоленск, ул. Рыленкова, дом 45, офис(кв.) 115. ИНН 6732054848, ОГРН 1136733002152, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Катылева Дмитрия Михайловича**, действующей на основании Устава, с одной стороны,

и гр. **Иванов Иван Иванович**, паспорт 00 00 111111, выдан отделом внутренних дел Ленинского района гор. Смоленска 00.00.0000г., код подразделения 672-001, зарегистрирован: Смоленская область, гор. Смоленск, ул. Шевченко, д. 00, кв.00, именуемый 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 67:27:0030860:45.

1.2. В соответствии с условиями Договора **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко - переулок Буденного, находящемся в аренде у **Застройщика** на основании Договора аренды земельных участков от 13 октября 2017г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 17 октября 2017г. произведена запись № 67:27:0030860:46-67/001/2017-4, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), площадь **5981 кв.м.**, объект: «**Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, магазином. Секции №1, №2**», (далее - Многоквартирный жилой дом) с основными характеристиками:

Проектной декларации – **соответствует**; вид и назначение - **многоквартирный жилой дом**; количество этажей – **12**, общая площадь - **7 473,02** кв.м. (в т.ч. нежилых помещений - **3 451,5** кв.м.); материал наружных стен и каркаса объекта - с **монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов**; материал поэтажных перекрытий - **монолитные железобетонные**; класс энергоэффективности - **A (Очень высокий)**; сейсмостойкость - **5 баллов**.

1.3. Объект долевого строительства, создаваемый с привлечением денежных средств **Участника** и подлежащий передаче **Участнику** без внутренней отделки 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.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- номер подъезда: **1**

- вид: **квартира**, условный номер: **9**, назначение: **жилое помещение**;

- этаж: **5 (пятый)**;

- общая площадь: **86,33** кв. м.

- количество комнат: **3**, площади комнат: **10,78** кв. м; **18,36** кв. м; **19,25** кв. м.;

- площади помещений вспомогательного использования: **37,94** кв. м (в т.ч. площадь балкона: **4,90** кв. м.).

План объекта (Приложение № 1 к настоящему договору), является его неотъемлемой частью.

1.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, с учетом площади помещений вспомогательного использования (в том числе балконов). Проектная общая площадь **Квартиры № 9** составляет **86,33** кв.м., в том числе площадь балкона – **4,90** кв.м.

1.5. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей инвестируемой площади квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет **86,33 кв.м.**, в том числе площадь балкона – **4,90** кв.м.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий 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.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельные участки, 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.

1.8. **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.

1.9. **Цена договора** – цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

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 Договора 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:

- разрешение на строительство № 67-RU67302000-13-2018 от 05 февраля 2018г.

- договор аренды земельных участков от 13 октября 2017г. (кадастровый номер земельного участка 67:27:0030860:45);

- проектная декларация опубликована на сайте <http://goszakazconsalt.ru/> и в личном кабинете застройщика на сайте <https://наш.дом.рф/>

- Заключение № 04-006 о соответствии застройщика и проектной декларации обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости от 28 апреля 2018г.

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

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:

– III квартал 2020г.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

3.2. Цена 1 кв.м. площади (инвестируемой и фактической) Объекта долевого строительства определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (в том числе балкон)-85%, а также денежных средств на оплату услуг застройщика – 15% и составляет **36 000 (тридцать шесть тысяч)** российских рублей 00 копеек.

3.3. Инвестируемая площадь составляет: Объекта долевого строительства **86,33 кв.м.**, в том числе лоджии **4,90 кв.м.**, что составляет денежную сумму в размере **3 107 880 (три миллиона сто семь тысяч восемьсот восемьдесят)** российских рублей **86** копеек (НДС не облагается).

3.4. Цена настоящего Договора может быть изменена при изменении фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр инвестируемой площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, в результате проведения обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации. В этом случае Цена настоящего Договора считается измененной (уменьшенной/увеличенной) на величину, определяемую как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства (в том числе балкон).

3.5. В случае, если по данным органа технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 1 (один) квадратный метр инвестируемой площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, Участник до подписания акта приема-передачи квартиры производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, размер которой определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 3.2 Договора на разницу между проектной и фактической площадью Объекта, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выставленному счету.

3.6. В случае, если по данным органа технической инвентаризации, фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 1 (один) квадратный метр инвестируемой площади, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора, Застройщик до подписания акта приема-передачи квартиры возвращает Участнику денежные средства, размер которых определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 3.2. Договора на разницу между проектной и фактической площадью Объекта.

3.7. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщика затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права

собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством и авторскому надзору, разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; затраты связанные с использованием земельного участка; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком (ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома, и т.п.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.8. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо любым другим, не запрещенным действующим Законодательством РФ способом.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником по следующему графику:

- сумму в размере **3 107 880 (три миллиона сто семь тысяч восемьсот восемьдесят)** рублей **86** копеек за счет собственных средств в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет или в кассу 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 Квартиру. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру 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.

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.

5.1.5. Застройщик гарантирует, что при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 4.2. настоящего договора Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4. и 7.5. настоящего Договора.

5.1.6. 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 оформленное Свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность возводимого здания или сооружения, в том случае если наличие такого Свидетельства обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

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

5.1.8. 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.

5.1.9. Застройщик, в течение шести месяцев со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.10. 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.

5.1.11. 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.

5.1.12. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона 214-ФЗ не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.4. и п. 3.5. 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 десяти дней со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.2.4. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом) в течение одного месяца.

5.2.5. Участник осуществляет предварительную оплату (не менее 1-го месяца) 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.

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) календарных 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 согласен на раздел (присоединение к земельному участку или объединение со смежным земельным участком) земельного участка площадью 5981 кв.м. с кадастровым номером 67:27:0030860:45, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Шевченко - переулок Буденного, на котором ведется строительство Многоквартирного жилого дома, в будущем. Раздел (присоединение или объединение) производится в соответствии с градостроительными нормами. После раздела (присоединения или объединения) участков и постановки на кадастровый учет, земельный участок, на котором расположен построенный объект (многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества) переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется в течении десяти календарных дней со дня получения Участником уведомления от Застройщика завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче по Акту приема-передачи Квартиры подписываемого Сторонами.

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. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

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. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- установка входной двери в квартиру с врезкой замка и дверной ручки;
- установка оконных блоков с подоконными досками и балконных дверей с двухкамерными стеклопакетами;
- устройство остекления балкона;
- устройство подготовки под полы (стяжка из цементно-песчаного раствора), заделка отверстий для прохода трубопроводов, штукатурка стен (без шпаклевки), затирка (однослойная штукатурка) внутриквартирных перегородок;
- монтаж поквартирной системы отопления с установкой двухконтурного котла на газовом топливе и прибора учета;
- монтаж внутренней электропроводки с установкой электросчетчика, монтаж пожарных извещателей;
- монтаж газового стояка, внутренней сети газоснабжения без установки газовой плиты;
- монтаж магистральных трубопроводов холодного водоснабжения, стояков, внутриквартирных трубопроводов до места установки санитарно-технических приборов без установки таковых, установка заглушек, счетчика расхода воды, фильтра осадочного;
- монтаж стояков и трубопроводов водоотведения и канализации до места установки санитарно-технических приборов с установкой заглушки.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами.

Концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

7.5. В случае если Объект долевого строительства 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 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. В случае, если к Участнику будут предъявлены требования третьих лиц, связанные с просрочкой сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию или просрочкой передачи Объекта долевого строительства,

Застройщик будет нести ответственность в размерах убытков, причиненных третьим лицам и в порядке, предусмотренным действующим законодательством.

7.10. 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.

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

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. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Закона 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным п. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщика 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.

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

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

9.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

9.4. Застройщик, в соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона 214 - ФЗ, привлекает денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома, путем исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

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, а так же 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 в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания сторонами. 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. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Участник.

11.4. Все дополнительные соглашения 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. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, 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:

Застройщик:

ООО «ГосЗаказКонсалт»

Юр.адрес: 214031 г. Смоленск, ул. Рыленкова, дом 45, кв. 115

Почтовый адрес: 214018 г. Смоленск, ул. Колхозная, дом 48в

ОГРН – 1136733002152

ИНН – 6732054848; КПП – 673201001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810843000001079 в Смоленский РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Смоленск.

к/с 30101810500000000776

БИК 046614776

E-mail: goszakazkonsalt2013@yandex.ru, телефон : +7 (4812) 60-66-94; +7 (4812) 37-37-37

Участник:

Гр. **Иванов Иван Иванович**

Адрес для направления писем Участнику: Смоленская область, гор. Смоленск, ул. Шевченко, д. 000, кв. 00

Телефон: +7 000 000-00-00

Участник ознакомлен с проектной декларацией

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ГосЗаказКонсалт»

Генеральный директор

м.п.

_____ / **Катылев Д.М./**

Участник

подпись

ФИО полностью