

ДОГОВОР № _____/3
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«_____» _____ 2019 год

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СКАЙ БЭЙ», в лице Генерального директора Литвинова Владимира Германовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны и гражданин РФ _____, действующие от своего имени и в своих интересах на основании гражданского законодательства, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны (при одновременном упоминании - Стороны), в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный пунктом 2.1.1. настоящего Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом (далее – «Объект»), указанный в пункте 1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Жилое помещение, указанное в пункте 1.4.

1.2. Участник обязуется оплатить денежные средства, предусмотренные в разделе 3 Договора и принять Жилое помещение в порядке, предусмотренном пунктами 2.3.2. и 2.3.3. Договора.

1.3. Объектом является «Многоквартирный жилой дом № 3 (по генплану), – III этап строительства комплекса многоквартирных жилых домов, в том числе с помещениями общественного назначения и трансформаторной подстанции по ул. Коминтерна, 116 стр., ул. Коминтерна, 118 стр., в Дзержинском районе г. Новосибирска – комплексная застройка «Жилой квартал RED FOX», расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами: 54:35:014610:118 площадью 7574 кв.м., 54:35:014805:374 площадью 11458 кв.м.

Основные характеристики Объекта:

Вид: многоквартирный дом; назначение: жилой; этажность: 20-ти этажный; общая площадь многоквартирного дома 10609,7 кв. м.; материал наружных стен: сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич); материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: С - повышенный; сейсмостойкость: 6 баллов.

1.4. 1.4. Жилым помещением являются квартира № _____ (стр.), Место расположения Жилого помещения на плане создаваемого Объекта указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого помещения:

квартира № _____ (стр.) назначение – жилое помещение, этаж _____, ориентировочная общая площадь Жилого помещения составляет _____ кв.м. и включает в себя ориентировочные площади комнат и вспомогательных помещений. Жилое помещение состоит из: комнат (площадь _____ кв.м.), кухни (площадь _____ кв.м.), санузла (площадь _____ кв. м); коридора (площадь _____ кв. м). Жилое помещение имеет летнее помещение ориентировочной площадью _____ кв.м.

Участник уведомлен и согласен, что жилое помещение передается подготовленным под чистовую отделку, которая включает в себя:

Жилая часть:

№	Наименование помещения	Потолок	Стены, перегородки	Полы	Примечание
1	2	3	4		5
	Кухни, холлы, жилые комнаты	Шпатлевка	Шпатлевка	Стяжка полусухая с шумоизоляцией	
2	Сан. узлы	Шпатлевка	По кирпичу по поризованным блокам-штукатурка.	Стяжка полусухая	

			По бетону – грунтовка		
3	Балконы	Отделка не предусмотрена	Утеплитель, 1 слой ГВЛВ по металлическому каркасу	Отделка не предусмотрена	Предусмотрен о ограждение балкон

- Входные двери из ДВП;

- **Система отопления для жилых помещений** – однотрубная с вертикальными стояками. Нагревательные приборы для жилых помещений – стальные панельные радиаторы.

- **Вентиляция и кондиционирование.**

В жилой части предусматривается общеобменная вентиляция: приточная- с естественным побуждением за счет открывания окон, с организованной вытяжкой из кухонь и санузлов. Вытяжная вентиляция осуществляется через сборные вентблоки с отдельными каналами для кухонь, санузлов.

Водоснабжение.

В жилом доме для жилых квартир запроектированы следующие системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- водопровод горячего водоснабжения и циркуляции;
- противопожарный водопровод.

Предусмотрены выпуски для полотенцесушителей на подающих стояках системы горячего водоснабжения.

Подводки к санитарным приборам, прокладываемые в конструкции пола выполняются из трубы из сшитого полиэтилена.

Узлы учета расхода холодной и горячей воды расположены в МОП поэтажно.

Канализация:

Предусмотрена бытовая внутриквартирная самотечная канализация. На канализационных стояках, в квартире устанавливаются тройники для горизонтальных поэтажных разводов, без установки концевых приборов.

Электрика:

Электроснабжение квартир осуществляется от электрощитов со счетчиками поквартирного учета электроэнергии расположенных в МОП поэтажно.

Выполнена внутриквартирная раскладка кабеля системы электроснабжения, с установкой розеток и выключателей.

В каждой квартире установлен пожарный извещатель, электрический звонок.

Все работы выполняются в соответствии с требованиями нормативной документации, строительных норм и правил, действующего законодательства.

1.5. **Участник** ознакомлен с проектной декларацией, с расположением и планировкой **Жилого помещения** согласно выкопировки из проекта **Объекта** (Приложение №1). Размер площади **Жилого помещения** уточняется по полученным данным кадастровых работ (обмеров), необходимых для ввода **Объекта** в эксплуатацию и его постановки на государственный кадастровый учет (далее - кадастровые работы).

1.6. **Застройщик** осуществляет строительство **Объекта** на следующих земельных участках:

54:35:014610:118 площадью 7574 кв.м., принадлежащем застройщику на праве аренды по Договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 19.09.2013 г. № 117069т и Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.09.2013 г. № 117069т от 03.07.2015 г.

54:35:014805:374 площадью 11458 кв.м., принадлежащем застройщику на праве аренды по Договору аренды земельного участка на территории города Новосибирска от 19.09.2013 г. № 117070т и Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 19.09.2013 г. № 117070т от 03.07.2015 г.

1.7. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по **Договору** с момента государственной регистрации договора у **Участника** (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства **Объекта**, в составе которых будут находиться **Жилые помещения**, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке **Объект**.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. Организовать строительство и ввод **Объекта** в эксплуатацию **до 30 сентября 2021 года.**

2.1.2. После завершения строительных работ передать **Жилое помещение Участнику** по промежуточному акту приема-передачи. При этом **Застройщик** обязан заблаговременно сообщить **Участнику** о готовности к передаче **Жилого помещения**.

2.1.3. В течение 12 (двенадцати) месяцев после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, передать **Жилое помещение Участнику** по акту приема-передачи. При этом **Застройщик** обязан не менее чем за месяц до момента передачи **Жилого помещения** направить **Участнику** сообщение о завершении строительства **Объекта**, о готовности **Жилого помещения** к передаче, о сроках передачи и о необходимости принятия **Жилого помещения**. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным в разделе 7 **Договора** адресу **Участника** или вручено **Участнику** лично под расписку.

2.1.4. Гарантийный срок **Объект**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта**, согласно действующему на момент заключения настоящего **Договора** законодательству составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта**, согласно действующему на момент заключения настоящего **Договора** законодательству составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта**.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая фурнитуру, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

2.1.5. Передать **Участнику Жилое помещение** по акту приема-передачи, в соответствии с проектной декларацией. Использование материалов при внутренней отделке **Жилого помещения** производится по усмотрению **Застройщика** без согласования с **Участниками**.

2.1.6. Принять от **Участника** денежные средства и обеспечить их целевое использование.

2.1.7. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для регистрации настоящего **Договора** и для регистрации права собственности **Участника** долевого строительства на **Объект** долевого строительства.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Без согласования с **Участником** привлекать к строительству **Объекта** других лиц.

2.2.2. По согласованию с **Участником** передать свои права и обязанности по настоящему **Договору** третьим лицам.

2.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче **Жилого помещения Участнику**.

2.2.4. Внести изменения и дополнения в проект **Объекта** долевого строительства.

2.2.5. По своей инициативе вносить изменения в план границ земельного (-ых) участка (-ов), площадь земельного (-ых) участка (-ов), на котором (-ых) осуществляется строительство **Объекта**, в том числе по своему усмотрению осуществлять объединение, раздел и перераспределение земельного (-ых) участка (-ов), а так же совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации и площади земельного (-ых) участка (-ов), заключением договора (-ов) аренды земельного (-ых) участка (-ов).

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную **Договором** цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.3.2. В сроки, указанные в сообщении **Застройщика**, предусмотренном п. 2.1.3. **Договора**, приступить к принятию **Жилого помещения** по промежуточному акту. Сообщение **Застройщика** о завершении строительных работ и готовности передать **Жилое помещение** по промежуточному акту направляется в адрес **Участника** любым способом, в том числе, путем направления письма посредством электронной почты, факсимильной связи, почтовой корреспонденции или телефонограммы.

2.3.3. Приступить к принятию **Жилого помещения** по акту приема-передачи с даты, указанной в сообщении **Застройщика**, предусмотренным п. 2.1.3. **Договора** сообщения **Застройщика**.

2.3.4. При уклонении **Участника** от принятия **Жилого помещения** в срок, предусмотренный частью 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», или при отказе **Участника** долевого

строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного **Договором** для передачи объекта долевого строительства **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче **Жилого помещения** (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Указанные меры могут применяться **Застройщиком** в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** долевого строительства сообщения в соответствии с ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием **Участника** долевого строительства по указанному ими в настоящем **Договоре** почтовому адресу.

2.3.4.1. Риск случайной гибели или повреждения **Жилого помещения** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления **Застройщиком** одностороннего **Акта**.

2.3.4.2. Односторонний **Акт** о передаче **Жилого помещения** может быть направлен **Застройщиком** **Участнику** заказным и ценным письмом с описью вложения (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в настоящем **Договоре**.

2.3.4.3. **Участник** согласен с тем, что в случае направления **Застройщиком** одностороннего **Акта** по почте, квитанция об отправке ценного письма в указанном пункте 2.3.4.2. случае является доказательством надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по **Договору**.

2.3.4.4. **Участник** долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков).

2.3.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего **Договора** в согласованное с **Застройщиком** дату и время, передать **Договор** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.5.1. В целях сохранения единства проектного решения **Объекта** и соблюдения технических регламентов не производить изменений фасадов **Объекта**, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий. Не производить без письменного согласования с **Застройщиком** установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах **Объекта**.

2.3.6. **Участник** обязуется оплачивать назначенной **Застройщиком** управляющей многоквартирным жилым домом компании коммунальные услуги (в том числе, холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию) со дня принятия **Жилого помещения** по промежуточному акту приема-передачи, до дня начала действия, избранного собственниками помещений способа управления **Объектом**.

2.3.6.1. **Участник** обязуется оплачивать коммунальные услуги, указанные в пункте 2.3.6. **Договора**, начиная с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие **Жилого помещения**, предусмотренного в п. 2.3.2 настоящего **Договора**, при уклонении **Участника** от принятия **Жилого помещения**.

2.3.6.2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны в течение 2-х месяцев выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

2.3.7. **Участник** не возражает на передачу в муниципальную собственность, или застройщику, или энергоснабжающей организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения (ТП), созданных на основании обязательных технических условий, предназначенных для обслуживания как **Объекта**, в составе которого находится **Жилое помещение**, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно **Объект**, в составе которого находится **Жилое помещение**, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом **Объекте**, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

2.3.7.1. В случае отказа или уклонении **Участника** от оформления согласия на передачу в муниципальную собственность, или **Застройщику**, или энергоснабжающей организации внутриквартальных инженерно-технических сетей (далее – ИТС), объектов энергетического обеспечения (ТП), созданных на основании обязательных технических условий (согласно перечню, составленному **Застройщиком**), **Участник** обязуются нести расходы по их содержанию, профилактическому обслуживанию и ремонту, компенсированию снабжающим организациям потерь (воды, электрической и тепловой энергии) пропорционально доле, рассчитываемой для ИТС по методике, определенной в п. 2.3.7.2. **Договора**.

2.3.7.2. Размер приходящейся на **Участника** доли расходов по содержанию ИТС, профилактическому обслуживанию и ремонту, компенсированию снабжающим организациям потерь (воды, электрической и тепловой энергии), указанному в п. 2.3.7.1. **Договора** в месяц, определяется по следующей формуле:

$DR_{уч.} = S_{Жилого\ помещения} / S_{объекта} * OR_{итс}$, где:

- $DR_{уч.}$ – доля расхода **Участников** долевого строительства;
- $S_{Жилого\ помещения}$ – общая площадь **Жилого помещения**;
- $S_{Объекта}$ – общая площадь **Жилых помещений** всех собственников **Объекта**;
- $OR_{итс}$ – расходы по содержанию ИТС, профилактическому обслуживанию и ремонту, компенсированию снабжающим организациям потерь (воды, электрической и тепловой энергии).

2.3.7.3. **Участник** обязуется оплачивать расходы, указанные в п. 2.3.7.1. **Договора**, в течение одной недели после получения им счета от **Застройщика** или организации, осуществляющей обслуживание соответствующей инженерно-технической сети.

2.3.7.4. Обязанность по оплате расходов, указанных в пункте 2.3.7.1. **Договора** возлагается на **Участника**, если письменное согласие на передачу в муниципальную собственность или **Застройщику**, или энергоснабжающей организации внутриквартальных ИТС не будет им оформлено в срок, предусмотренный для принятия **Жилого помещения**.

2.4. **Участник вправе:**

2.4.1. Уступить право требований по настоящему **Договору** после полной оплаты всех оговоренных настоящим **Договором** платежей при условии согласования с **Застройщиком**.

За услуги оформления договора уступки прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства выплачивает Застройщику вознаграждение в размере 2% (два процента) от цены настоящего договора.

2.4.2. В случае неполной оплаты платежей по настоящему **Договору** уступка права требований допускается только с предварительного письменного согласия **Застройщика** и с одновременным переводом долга на нового **Участника** долевого строительства.

2.4.3. Уступка прав требований по **Договору** подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

2.4.4. В случае, если **Жилое помещение** построено **Застройщиком** с отступлениями от условий **Договора** и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками,

которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник** долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

2.5. **Участник не вправе:**

2.5.1. Выполнять перепроектирование и перепланировку, производить какие-либо работы в **Жилом помещении** (в том числе отделочные) без разрешения и согласования с **Застройщиком** до передачи **Жилого помещения** по акту приема-передачи.

2.6. Настоящий **Договор**, разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта**, двусторонний акт приема-передачи **Жилого помещения** и документы, подтверждающие полную оплату **Участником** всех платежей по **Договору** являются основанием для последующей регистрации последними своего права общей совместной собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация собственности на **Жилое помещение** осуществляется **Участником** самостоятельно и за свой счет.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена **Договора** составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена **Договора** изменению не подлежит на весь срок действия **Договора**.

Денежные средства, уплачиваемые **Участником** по настоящему договору, подлежат использованию **Застройщиком** на возмещение затрат на строительство **Объекта** и **Жилого помещения** в соответствии со сводно-сметным расчетом и проектно-сметной документацией

3.2. **Участник** обязуется оплатить **Застройщику** денежные средства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** путем внесения на расчетный счет **Застройщика** в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации **Договора**. Оплата может быть произведена денежными средствами и/или иными способами, не запрещенными законом.

3.3. Право собственности **Участника** долевого строительства на **Жилое помещение** возникает с момента государственной регистрации права в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.4. В случае, если по окончании строительства **Объекта** в соответствии с проектной документацией, сводно-сметного расчета и условиями настоящего **Договора** в распоряжении **Застройщика** останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия **Застройщика**), таковые считаются в качестве вознаграждения (прибыли) **Застройщика**.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему **Договору**, **Стороны** несут ответственность в соответствии с условиями настоящего **Договора**, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения **Участником** предусмотренного пунктом 3.2. **Договора** срока внесения платежа **Участник** уплачивает **Застройщику** пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения **Участником** предусмотренного пунктами 2.3.5. **Договора** срока, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты пени в размере 0,1 % от цены **Договора** за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения **Участником** п. 2.3.5.1 **Договора**, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

4.4. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ,

распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю **Сторон**, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего **Договора**, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из **Сторон** будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по **Договору**. В этом случае ни одна из **Сторон** не будет иметь право на возмещение другой **Стороной** возможных убытков. **Сторона**, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую **Сторону** о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему **Договору**. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, **Сторона** лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

4.5. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего **Договора**, разрешаются Сторонами путем переговоров. При недостижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту: нахождения организации, а если ответчиком является индивидуальный предприниматель, - его жительства;

жительства или пребывания истца;
заключения или исполнения договора.

Если иск к организации вытекает из деятельности ее филиала или представительства, он может быть предъявлен в суд по месту нахождения ее филиала или представительства.

4.6. В соответствии с № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, **Застройщика** производит обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным [законом](#) «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменения и дополнения к настоящему **Договору** имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны **Сторонами** либо их уполномоченными представителями и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. **Стороны** вправе расторгнуть договор в случаях и порядке, предусмотренном законодательством.

5.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке расторгнуть **Договор** в следующих случаях:

- просрочки внесения платежа **Участником** в течение более чем два месяца (если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участниками долевого строительства путем единовременного внесения платежа);

- систематического нарушения **Участником** сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при внесении платежей в предусмотренный **Договором** срок).

5.3. При наличии оснований, предусмотренных п. 5.2 **Договора**, **Застройщик** направляет **Участнику** предупреждение о необходимости погашения им задолженности по **Договору** и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 7 **Договора** адресу **Участнику** или вручено **Участнику** лично под расписку.

5.4. В случае неисполнения **Участником** требований о погашении задолженности по **Договору** в течение 30 (тридцати) дней после направления предупреждения, предусмотренного п. 5.3 **Договора**, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** в порядке, предусмотренном п. 5.8 **Договора**.

5.5. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора**, **Застройщик** обязан вернуть денежные средства, уплаченные **Участником** в счет цены **Договора**, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения **Договора**. Если в указанный срок **Участник** не

обратились к **Застройщику** за получением уплаченных им денежных средств **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику**.

5.6. **Участник** вправе в одностороннем порядке расторгнуть **Договор** в следующих случаях:

5.6.1. Неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Жилого помещения** в срок, превышающий на два месяца срок, установленный в п. 2.1.3 **Договора**.

5.6.2. Неисполнения **Застройщиком** обязательств, предусмотренных п. 2.4.4 **Договора**.

5.6.3. Существенного нарушения требований к качеству **Жилого помещения**.

5.7. **Участник** вправе требовать расторжения **Договора** в судебном порядке в случае:

5.7.1. Прекращения или приостановления строительства **Объекта**, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный **Договором** срок **Жилое помещение** не будет передано **Участнику**.

5.7.2. Существенного изменения проектной документации **Объекта**. Существенным признается изменение общей площади **Жилого помещения** в ту или иную сторону более чем на 10 %.

5.7.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав **Объекта**.

5.8. В случае одностороннего отказа одной из **Сторон** от исполнения **Договора** (п.п. 5.4, 5.6 **Договора**), **Договор** считается расторгнутым со дня направления другой **Стороне** уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.9. При расторжении настоящего **Договора** по инициативе **Участнику** долевого строительства в иных случаях, кроме указанных в пунктах 1 и 1.1 статьи 9 ФЗ от 30.12.2004 №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящий **Договор** расторгается **Сторонами** по соглашению сторон. **Застройщик** возвращает **Участнику** денежные средства, оплаченные последним на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Проектная декларация на **Объект** опубликована «22» марта 2019 года на официальном сайте **Застройщика** – www.jk-rdfoks.rf. Проектная документация может быть изменена во время строительства в установленном порядке без согласования с **Участником**, если это не противоречит действующему законодательству и не затрагивает характеристики **Жилого помещения**.

6.2. Подписанием настоящего **Договора** **Участник** дает согласие **Застройщику** на внесение изменений в план границ земельного (-ых) участка (-ов), на котором (-ых) осуществляется строительство **Объекта**, в том числе согласие **Застройщику** по усмотрению **Застройщика** осуществлять объединение, раздел и перераспределение земельного (-ых) участка (-ов), а так же совершать иные действия, связанные с изменением конфигурации и площади земельного (-ых) участка (-ов), заключением договора (-ов) аренды земельного (-ых) участка (-ов).

6.3. **Договор** и (или) уступка прав требований по **Договору** подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения **Объекта** в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения **Сторонами** взятых на себя обязательств.

6.4. Обязательства **Застройщика** по настоящему **Договору** перед **Участником** считаются исполненными после подписания акта приема-передачи **Жилого помещения**.

6.5. Обязательства **Участника** по настоящему **Договору** перед **Застройщиком** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по **Договору** и подписания акта приема-передачи **Жилого помещения**.

6.6. Финансирование строительства **Объекта**, указанного в п.1.3. настоящего **Договора**, осуществляется за счет собственных, заемных и (или) привлеченных средств.

6.7. В случае изменения какой-либо из **Сторон** своего юридического адреса, фактического адреса, имени гражданина, наименования юридического лица, банковских реквизитов, контактных телефонов и прочего, **Сторона** обязана в течение 7 (семи) дней письменно известить об этом

