

ПРОЕКТ

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Смоленская область город Вязьма

20 июля 2017 года

ООО «Стройинвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Смирновой Юлии Сергеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ФИО, действующий от своего имени и в своих интересах, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами, и (или) с привлечением иных лиц, в соответствии с проектной документацией, действующими строительными нормами, правилами и регламентами, создать на земельном участке с кадастровым номером 67:02:0010226:359, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, в районе ул. Ползунова и ул. 40 лет Комсомола 5-этажный 40-квартирный жилой дом (пятно № 5 по генплану) по ул. Ползунова в г. Вязьме Смоленской области (далее Дом) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), соответствующий Договору, а Участник долевого строительства обязуется в уплату Цены Договора финансировать создание Дома и принять Объект долевого строительства для государственной регистрации своего права собственности.

1.2. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, размещённой на интернет-сайте Застройщика и проектной документацией на Дом.

1.3. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

2.1. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства это расположенная на 5 этаже Дома однокомнатная квартира, строительный № 38, проектной площадью 38,83 кв. м., включающей «Общую площадь» всех частей квартиры составляющую 36,43 кв.м., и площадь помещений для летнего отдыха 4,8 кв. м. с коэффициентом-0,5. Строительный номер квартир может быть изменён по результатам технической инвентаризации Дома, при этом дополнительное соглашение, уточняющее номер Квартир стороны не подписывают, а в акте приёма-передачи указывают уточнённый номер Квартир.

2.2. Застройщик обязан до передачи Квартиры Участнику долевого строительства обеспечить выполнение в ней следующих работ:

2.2.1. Устройство наружных стен, в соответствии с утверждённым проектным решением.

2.2.2. Устройство, в соответствии с проектным решением межкомнатных перегородок (если такие имеются), выполнение штукатурных работ известковым и цементно-известковым раствором.

2.2.3. Установка в соответствии с проектным решением оконных блоков (ПВХ, двойной стеклопакет) с устройством внутренних откосов, подоконных отливов, подоконников (ПВХ).

2.2.4. Установка входной двери в Квартиру (из ДВП).

2.2.5. Монтаж (в соответствии с проектом) системы электроснабжения, включающий прокладку медных проводов от электрощита с прибором учета, к месту, отведённому к потолочным светильникам и выключателям освещения с протяжкой кабелей в соответствии с планировочным решением, без установки розеток и выключателей.

2.2.6. Монтаж (в соответствии с проектом) системы холодного водоснабжения, включающий в себя монтаж стояков холодного водоснабжения, устройство узла водоучёта с установкой водосчётчика. Сдача счётчиков коммунальным службам осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

2.2.7. Монтаж (в соответствии с проектом) труб горячего водоснабжения из сшитого полиэтилена в гофрах под стяжкой.

2.2.8. Монтаж (в соответствии с проектом) системы канализации, включающий в себя монтаж стояков.

2.2.9. Монтаж (в соответствии с проектом) системы отопления включающий в себя прокладку труб из сшитого полиэтилена в гофрах под стяжкой, установку коллекторов, установку алюминиевых радиаторов.

2.2.10. Монтаж (в соответствии с проектом) системы газоснабжения, включающий в себя монтаж стояков газоснабжения (в том числе под индивидуальное отопление) без установки газовой плиты, с установкой газового котла и газового счетчика. Установка газового котла и счетчика производится Застройщиком после оплаты Участником долевого строительства отдельного счета по их приобретению.

2.2.11. Выполнение стяжки по плитам перекрытия.

2.2.12. Остекление лоджии (ПВХ, стеклопакет).

2.3. Приступать к выполнению видов работ не предусмотренных в п.2.2. Договора, Застройщик может только после получения соответствующего задания от Участника долевого строительства и заключения сторонами дополнительного соглашения к Договору изменяющего перечень работ. Самовольное выполнение Застройщиком работ не предусмотренных в п.2.2. Договора, влечёт за собой обязанность Застройщика в разумный срок и за свой счёт привести Квартиру в первоначальное состояние, имеющееся до выполнения данных работ.

2.4. Учитывая желание Участника долевого строительства индивидуально подбирать материалы и выполнять работы, не влияющие на безопасность объекта капитального строительства, Стороны договорились, что работы в Квартире предусмотренные проектной документацией на Дом, но не поименованные в пункте 2.2. Договора, Участник долевого строительства производит самостоятельно в том числе с привлечением иных хозяйствующих субъектов, не позднее шести месяцев с момента передачи Квартиры по акту.

2.5. Общая площадь Квартиры окончательно устанавливается по данным технической инвентаризации. При наличии разницы между общей площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и общей площадью по данным технической инвентаризации более чем на 0,1 кв. м., стороны по заявлению заинтересованной стороны производят корректирующие расчёты. При этом дополнительное соглашение к настоящему Договору, корректирующее данные о площади с учётом обнаружившейся разницы, стороны не заключают. Стороны договорились, что в случае проведения по заявлению Участника долевого строительства изменения планировки Квартиры, образовавшаяся разница в общей площади считается согласованной и не подлежащей оплате, в случае подписания сторонами акта приёма-передачи Квартиры.

3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

3.1. Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом от 31.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

3.2. Основанием для заключения Застройщиком с Участником долевого строительства настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 67-RU67502101-1171-2016 выдано Администрацией муниципального образования «Вяземский район» Смоленской области 05.05.2016 г. Действие разрешения продлено до **27.06.2019** года;
- Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: www.stroinvest-vyazma.ru.
- Договор аренды земельного участка №192 от 17.04.2015 г., зарегистрирован 08.05.2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, номер регистрации №67-67-03/67/003/027/2015-2725/1, срок аренды до 14.03.2017 года.
- Дополнительное соглашение б/н от 02.06.2015 г. о продлении срока аренды земельного участка до 18.02.2024 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 30.06.2015 г., № регистрации 67-67-03-67/003/050/2015-1463/1.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.

4.1. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства не позднее **2 квартал 2019** года при условии полной оплаты Цены Договора. В случае не оплаты Цены Договора Застройщик имеет право на удержание Квартиры до оплаты Цены Договора или до расторжения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приёма-передачи. В указанном акте сведения об общей площади Квартиры отражаются из данных о его технической инвентаризации. Одновременно с подписанием акта Участнику долевого строительства передаётся пакет документов для государственной регистрации права на Квартиру. Кадастровый паспорт на Квартиру Участник долевого строительства заказывает и получает самостоятельно.

При передаче Квартиры Участникам долевого строительства по акту приемки-передачи одновременно считается переданной и доля в общем имуществе Многоквартирного дома. При возникновении права собственности на квартиру у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

4.3. Уведомление о готовности Квартиры к передаче направляется Участнику долевого строительства по адресу Участника долевого строительства указанному им в Договоре, или в письменном сообщении Участника долевого строительства о смене адреса. Возврат уведомления Застройщику с отметкой почтовой организации об истечении срока хранения письма, об отсутствии адресата или отсутствии его дома, является надлежащим подтверждением выполнения Застройщиком своих обязательств по уведомлению Участника долевого строительства о готовности к передаче Квартиры. Указанное условие, если иное не предусмотрено законом, распространяется при направлении Участнику долевого строительства и иных видов почтовой корреспонденции.

4.4. Не позднее трёх рабочих дней с момента получения уведомления о готовности к передаче Квартиры, Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию.

4.5. При не подписании акта и одновременном не представлении в адрес Застройщика письменной претензии надлежаще технически и (или) юридически обосновывающей отказ от приёма Квартиры, обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются выполненными по истечении 30 дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления, если иное не предусмотрено законом. С этого момента на Участника долевого строительства переходят все риски, связанные с бременем содержания Квартиры и в том числе обязанности по оплате коммунальных и иных услуг связанных с владением и использованием Квартирой.

4.6. Участник долевого строительства в течение 10 дней со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, изложенным в Договоре. Данный срок является пресекательным.

4.7. Лица, вступившие в установленном законом порядке в наследство Участника долевого строительства, имеют права и обязанности Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ.

5.1. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере **35 000** (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек и составляет **1 359 050** (Один миллион триста пятьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек, в том числе:

- сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 96% (Девяносто шесть процентов) от Цены Договора, что составляет **1 304 688** (один миллион триста четыре тысячи шестьсот восемьдесят восемь) рублей 00 копеек;
- сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 4% (Четыре процента) от Цены Договора, что составляет **54 362** (Пятьдесят четыре тысячи триста шестьдесят два) рубля 00 копеек.

5.2. Стороны условились о том, что сумма площадей неотапливаемых помещений (лоджий и балконов) оплачивается Участником долевого строительства с учетом понижающего коэффициента, установленного федеральным органом исполнительной власти.

5.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит.

5.4. Цена Договора вносится Участником долевого строительства в следующем порядке:

• Сумма в размере **271 810** (Двести семьдесят одна тысяча восемьсот десять) рублей 00 копеек подлежит перечислению Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика за счет собственных средств в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

• Сумма в размере **1 087 240** (Один миллион восемьдесят семь тысяч двести сорок) рублей 00 копеек подлежит перечислению на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком, в лице Смоленского отделения ПАО Сбербанк, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 ИНН 7707083893, почтовый адрес: 214025, г. Смоленск, ул. Нормандии Неман, 23, Реквизиты: к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Банк.

На основании Кредитного договора Участнику предоставлен кредит в сумме **1 087 240** (Один миллион восемьдесят семь тысяч двести сорок) рублей 00 копеек на цели кредитования - на оплату цены Договора участия в долевом строительстве № б/н от **20.07.2017** года.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона

«Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента регистрации залога прав в ЕГРП и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору Участником, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на Объект. С момента государственной регистрации Договора, права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании п. 5 ст.5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект, право получения которого было оплачено за счет кредита.

5.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.5. Стороны договорились, что при расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии оснований расторжения договора ввиду ущемления прав Участника долевого строительства, возврат денежных средств внесённых Участником долевого строительства, осуществляется за вычетом неустойки, составляющей 4 % (четыре процента) от денежных средств подлежащих возврату.

5.6. Стороны договорились о том, что экономия средств Застройщика признается его собственностью.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

6.1.2. Совместно с Участником долевого строительства в установленном законом порядке представить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

6.1.3. Использовать денежные средства, внесённые Участником долевого строительства в оплату Цены Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

6.1.4. В срок, установленный Договором, в соответствии с требованиями о качестве предусмотренными Договором, действующими строительными нормами, правилами и регламентами создать и передать Квартиру Участнику долевого строительства для регистрации на неё права собственности.

6.1.5. В срок, не превышающий 14 дней, устранить все выявленные и подтверждённые совместным актом недостатки в работах по созданию Квартиры.

6.1.6. Представлять по требованию Участника долевого строительства информацию о ходе и результатах строительства, а также для ознакомления документы, перечень которых предусмотрен законом.

6.1.7. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением. В случае использования Застройщиком своего права предусмотренного пунктом 8.1. Договора, заключение дополнительного соглашения не обязательно. В таком случае Застройщик направляет в вышеуказанный срок уведомление о продлении срока строительства, и срок считается продлённым с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления.

6.1.8. В порядке, предусмотренном действующим законодательством, своевременно отражать в проектной декларации изменения и дополнения в проектной документации. На Застройщика возлагаются другие обязанности прямо не поименованные в настоящем Договоре, но предусмотренные действующим законодательством.

6.1.9. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.1.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается путем заключения Договора страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Указанный договор № ГОЗ-84-6277/17 от «19» мая 2017 г. заключен между Застройщиком и ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, Юр. адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, лицензия СИ № 3492) и действие Договора распространяется на все объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора жилого дома. Выгодприобретателем по указанному договору страхования является Участник долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Своевременно и в полном объёме, в порядке, установленном Договором, финансировать долевое строительство, а также нести расходы по регистрации своего права собственности на Квартиру, а также оплату коммунальных услуг поставляемых в Квартиру после подписания акта приёма-передачи или получения ключей от Квартиры для целей её ремонта. Осуществлять указанные платежи самостоятельно, без дополнительных напоминаний Застройщика.

6.2.2. Совместно с Застройщиком в установленном законом порядке представить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

5.2.3. Сообщать Застройщику достоверную информацию о фактическом и юридическом адресе, банковских реквизитах, изменении фамилии и (или) имени в течение 10 дней с момента изменения этих данных.

6.2.4. В разумный срок уведомлять Застройщика о заключении с кредитной организацией договора ипотеки прав требований Участника долевого строительства на Квартиру. Периодически знакомиться с возможными изменениями проектной декларации на Дом, размещённой на сайте Застройщика и при наличии любых возражений, заявлять их в адрес Застройщика письменно в разумный срок. Не поступление к Застройщику таких возражений, подтверждает их отсутствие.

6.2.5. После регистрации права собственности на Квартиру, совместно с другими собственниками помещений Объекта участвовать в собраниях домовладельцев и содействовать им в регистрации прав общей долевой собственности на единый комплекс недвижимого имущества домовладельцев, а также избрании формы его управления.

6.2.6. В соответствии с действующим законодательством нести расходы по содержанию общего имущества домовладельцев, а именно лестничных клеток, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, крыши, технических этажей и подвалов, ограждающих несущих и ненесущие конструкций, а также механического, электрического, сантехнического и иного оборудования, находящегося за пределами Квартиры, прилегающего земельного участка в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также по содержанию иных объектов, предназначенных исключительно для обслуживания Дома.

6.2.7. Предоставлять Застройщику или (и) коммунальным службам беспрепятственный доступ в Квартиру для осмотров счётчиков, коммуникаций оборудования с целью подачи в Дом коммунальных ресурсов.

6.2.8. Участник долевого строительства не вправе вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

6.2.9. Участнику долевого строительства, принявшему квартиру по акту приема-передачи, вменяется в обязанность не позднее двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ввести в эксплуатацию приквартирный газовый котел и поддерживать температурный режим в квартире не менее 15С. При ненадлежащем выполнении данной обязанности, гарантии качества, предусмотренные настоящим Договором, предоставляются Участнику долевого строительства с учетом возможного уменьшения гарантийного срока.

6.2.10. На Участника долевого строительства возлагаются другие обязанностями прямо не поименованные в настоящем Договоре, но предусмотренные действующим законодательством. Вопросы реализации прав сторон не урегулированные настоящим Договором, разрешаются с применением Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

6.3. Участник долевого строительства, заключающий первый договор участия в долевом строительстве Дома, несёт на постоянной основе обязанности и права председателя общего собрания участников долевого строительства и председателя совета Дома (далее Председатель), в том числе несёт обязанность по контролю за выполнением Застройщиком взятых на себя обязательств. В случае если данный участник не достиг совершеннолетия, Председателем считается участник, заключающий вторым договор участия в долевом строительстве Дома. При этом, с момента избрания на общем собрании участников Председателем другого лица, Председатель назначенный по Договору передаёт свои права и обязанности избранному Председателю. Участники, заключающие последующие договоры в безусловном порядке признают полномочия Председателя, назначенного в порядке Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА КВАРТИРУ.

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора и позволяет после проведения в ней Участником долевого строительства чистовых отделочных и иных работ, использовать ее для целей проживания.

7.2. Гарантийный срок на работы, выполненные Застройщиком в Квартире, устанавливается в пять лет, при условии соблюдения надлежащих условий для её эксплуатации и условий, предусмотренных в п.5.2.9. настоящего Договора. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ ЗА НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ.

8.1. За невыполнение или не надлежащее выполнение своих договорных обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с положениями действующего законодательства.

8.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Участник долевого строительства обязан согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком и Банком и предоставить Застройщику и Банку экземпляр оригинала договора уступки прав требования по настоящему Договору, зарегистрированного органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

9.4. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, Участник долевого строительства в срок не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации договора уступки регистрирующим органом обязан проинформировать Застройщика путем направления ему оригинала договора уступки, а также соответствующего сопроводительного информационного письма с указанием правопреемника и его данных (персональных данных; информацию об адресе местонахождения, реквизитов и пр.) и основания перехода права на Квартиру (реквизиты договора уступки: номер, дата, сведения о государственной регистрации).

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок с кадастровым номером **67:02:0010226:359**, расположенный по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, в районе ул. Ползунова и ул. 40 лет Комсомола.

10.2. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства предусмотренный в пункте 3.1. Договора, может быть отодвинут Застройщиком в одностороннем порядке, в случае если на момент истечения указанного срока у лиц заключивших с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве имеется существенная задолженность в пользу Застройщика, либо обнаружались иные обстоятельства, препятствующие выполнению обязательств по передаче Квартиры в срок. Такое увеличение срока не может превышать

шести месяцев. Для увеличения срока в указанном порядке сторонам не требуется заключения дополнительного соглашения к Договору.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, все изменения и дополнения Договора оформляются путем подписания сторонами дополнительных соглашений.

В случае расторжения/отказа от исполнения настоящего Договора по любым основаниям при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения/отказа от исполнения настоящего Договора сумму кредитных средств в полном объеме, фактически полученную Застройщиком в оплату Цены по настоящему Договору. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на его счет по его указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора.

Сумма денежных средств, оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств и подлежащая возврату, возвращается Застройщиком на счет Участника долевого строительства по его указанию на рублевый, открытый в Банке, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения/отказа от исполнения настоящего Договора.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/отказе от исполнения настоящего Договора по любым основаниям не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты расторжения/отказа от исполнения Договора. В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

10.4. Участник долевого строительства настоящим даёт свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных относящихся к перечисленным ниже категориям персональных данных: фамилия, имя, отчество; пол; дата рождения; тип документа удостоверяющего личность; данные документа, удостоверяющего личность; гражданство. Согласие даётся в целях исполнения обязанностей Застройщика, предусмотренных Договором и действующим законодательством, формирования внутренней базы Участника долевого строительства. Настоящее согласие предоставляется на осуществление действий в отношении персональных данных Участника долевого строительства, которые необходимы для достижения указанных выше целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам (органу осуществляющему государственную регистрацию прав) для осуществления действий по обмену информацией (операторам ФИС и РИС) обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством РФ. Данное согласие действует до достижения целей обработки персональных данных или в течение срока хранения информации.

10.5. Участник долевого строительства настоящим даёт свое согласие Застройщику на последующий залог вновь образованного земельного участка в результате распорядительных действий с земельным участком с кадастровым номером 67:02:0010226:359, путем его раздела, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным Кодексом РФ, включая согласие на образование из указанного земельного участка новых земельных участков в результате вышеперечисленных действий.

10.6. Споры между сторонами разрешаются путём переговоров с обязательным ведением протокола переговоров по досудебному урегулированию спора и соблюдением претензионного порядка.

10.7. Договор составлен в четырех экземплярах имеющих равную юридическую силу, два экземпляра Участнику долевого строительства, один Застройщику и один органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

11.1 Застройщик: ООО «Стройинвест», юридический адрес: Смоленской область, г. Вязьма, ул. Строителей д.3, тел. 5-58-24, ИНН 6722015575, КПП 672201001, ОГРН 1036706001089, р/с 40702810059200101171 в Смоленском отделении №8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск, к/с 30101810000000000632, БИК 046614632.

11.2. Участник долевого строительства: ФИО, д/р. 00.00.00 г., паспорт 00 00 0000, выдан МО УФМС России по Смоленской области в городе Вязьма 00.00.0000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу: Смоленская область, Вяземский район, дер. ААААААА, д. 4, тел: 0 000 000 00 00.

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

От Застройщика
Директор ООО «Стройинвест»

От Участника долевого строительства

Ю.С. Смирнова

ФИО