

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

город Киров, областной
года

«__» _____ 2019

ООО Спецзастройщик «УКС АВИТЕК», в лице директора Халтурина Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Долевщик**», с другой стороны, совместно, именуемые в договоре «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный договором срок построить (создать) согласно проектной документации **многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: г. Киров, ул. Менделеева, д. 38, ___ этажный, общей проектной площадью _____** (далее по тексту «Многоквартирный дом»), на земельном участке с кадастровым номером: 43:40:000131:27:08 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома в установленные договором сроки передать Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего договора (далее по тексту «Объект») Долевщику, а Долевщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором Цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

Материал наружных стен и каркаса Многоквартирного дома: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).

Позажные перекрытия Многоквартирного дома : сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома : D.

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома : 6 баллов.

1.2. Денежные средства, уплаченные Долевщиком по договору, используются для строительства (создания) Застройщиком Многоквартирного дома. В случае образования у Застройщика экономии полученных от Долевщика денежных средств она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

1.3. До подписания настоящего договора Долевщик ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоквартирному дому (проектной декларацией, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, планом создаваемого объекта долевого строительства). Долевщику понятно содержание данных документов.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом по настоящему договору в Многоквартирном доме является:

Квартира № (строительный)	Этаж	Количество комнат и площадь комнат	проектная площадь, кв. м.	Количество и площадь неотапливаемых помещений балкона, лоджии (с коэффициентом 0,5), кв. м.	Суммарная проектная площадь, кв. м.

Адрес дома и номер квартиры, а также их характеристики являются условными и подлежат уточнению после ввода дома в эксплуатацию.

Проектная площадь объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) без учета неотапливаемых помещений (лоджий, балконов, террас).

Площадь не отапливаемых помещений (лоджия, балкон, терраса) не входит в проектную площадь Объекта, но входит в цену договора и оплачивается Долевщиком с коэффициентом - 0,5.

Суммарная проектная площадь объекта долевого строительства определяется как сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, а также неотапливаемых помещений, подсчитанных с понижающим коэффициентом - 0,5.

2.2. По окончании строительства Многоквартирного дома суммарная проектная площадь уточняются после проведения замеров организацией (и/или кадастровым инженером), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. При расхождении площади Объекта, оговоренной в п. 2.1. настоящего договора с площадью Объекта, определенной по результатам технической инвентаризации, Долевщик обязуется:

- **в случае увеличения общей площади Объекта, площадь балкона, лоджии (при наличии)** Долевщик производит **доплату** Застройщику по ценам за кв.м., действующей на момент заключения Договора.

-- **в случае уменьшения общей площади Объекта, площадь балкона, лоджии (при наличии)** Застройщик обязуется вернуть Долевщику переплаченные кв.м. по цене за кв.м., действующей на момент заключения настоящего Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площади существенным изменением Объекта. Фактическая площадь Объекта на момент передачи Долевщику может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону.

2.4. Месторасположение Объекта в Многоквартирном доме и его планировка указаны в Экспликации (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.5. Объект долевого строительства, оговоренный в п. 2.1, передается Застройщиком **в получистовой строительной готовности** и соответствует строительным нормам и правилам. Застройщик производится установка оконных блоков, устройство откосов и подоконников, устанавливаются входные двери, счётчики горячей и холодной воды, полотенцесушитель, скрытая электропроводка с приборами, штукатурка поверхности стен, радиаторы отопления, остекление балконов и лоджий, стяжка пола.

Не включены в стоимость следующие работы: чистовые полы, окраска стен, оклейка обоями, облицовка стен

плиткой, установка внутренних дверей, поставка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, установка плиты на кухню, установка замочно-переговорных устройств, шпатлевание потолков, переходников, пуско-наладочные работы (испытания домовых систем для передачи ТСН), до передачи обслуживающим организациям. Указанные работы включая приобретение материалов, производятся Долевщиком самостоятельно или с помощью специализированной строительной организации только после сдачи дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Долевщиком.

2.6. Дополнительно к цене настоящего договора Долевщик обязуется оплатить Застройщику расходы связанные с передачей вновь построенного объекта долевого строительства в собственность Долевщика (в том числе по изготовлению кадастровой выписки на объект долевого строительства, техническому оформлению документации), также стоимость дополнительных работ, связанных с внесением изменений в проектную документацию на основании заявления Долевщика, согласованного Застройщиком.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства определена сторонами в размере _____ руб. 00 коп., что соответствует оплате _____ кв. м. суммарной проектной площади Объекта.

3.2. Оплата цены настоящего договора производится Долевщиком путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу до ввода в эксплуатацию Дома, открытый в банке (эскроу-агенте) по договору счета Эскроу, заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Долевщика (депонента) в счет оплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

-Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты банка - Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон 8 800 5555550

-Депонент: ФИО

-Бенефициар: ООО Спецзастройщик «УКС АВИТЕК»

- Депонируемая сумма:

_____ руб., Долевщик оплачивает в течение 5 (пяти) дней с момента регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

В период с _____ по _____ Долевщик обязуется не позднее 25 числа текущего месяца производить ежемесячные платежи в размере не менее _____ рублей.

Окончательная оплата стоимости Объекта долевого строительства производится Долевщиком в срок до _____ г.

3.2.1. Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от «__» _____ 2019г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: 40702810627000010184.

3.2.2. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;

-перечисление денежных средств Бенефициару;

-расторжение настоящего договора по соглашению сторон;

-односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего договора;

-возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Цена договора может быть изменена Застройщиком после заключения Договора, если Долевщик нарушил условия, установленные в 3.2. настоящего Договора.

В этом случае цена Договора будет определяться исходя из расчета базовой стоимости 1 кв.м. объекта долевого строительства, определенной Застройщиком на момент предъявления соответствующего требования Долевщику.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Долевщик обязуется:

4.1.1. Своевременно уплатить цену договора; своевременно (до передачи Объекта по передаточному акту или иному документу о передаче), в течении 14 календарных дней с момента получения Долевщиком от Застройщика уведомления, в случае увеличения суммарной проектной площади Объекта и площади лоджии, балкона по замерам организацией (и /или кадастровым инженером), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, уплатить Застройщику сумму за увеличение площади Объекта, в соответствии с п. 2.2. настоящего договора;

4.1.2. Не использовать Объект до его передачи ему Застройщиком;

4.1.3. Не производить перепланировку строительной части и конструктивные изменения инженерных коммуникаций Объекта без согласования с Застройщиком, проектной организацией, Управлением градостроительства и архитектуры г. Кирова. Изменения проекта в части Объекта и смежных с ним объектов в цену договора не входят и выполняются за счет средств Долевщика. До момента государственной регистрации права собственности Долевщика на Объект, не производить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных

перегородок, пробивка ниш, проемов, борозд в стенах и перекрытиях, изменение разводки инженерных коммуникаций, электрики и т.д.);

4.1.4. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче, принять Объект и подписать передаточный акт или иной документ о передаче при отсутствии претензий к качеству выполненных Застройщиком работ и предоставить все изменения и необходимые документы на момент оформления права собственности Долевщика на Объект;

4.1.5. Неисполнение Долевщиком требования о принятии Объекта и наличие у Застройщика сведений о получении Долевщиком уведомления о готовности Застройщика передать Объект либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Объект считается исполненной, а Объект считается принятым Долевщиком.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Долевщику, то Объект считается переданным Долевщику по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Долевщика (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи);

4.1.6. В случае уклонения, либо необоснованного отказа от принятия Объекта, Долевщик несёт бремя содержания Объекта с момента составления одностороннего акта о передаче согласно п. 4.1.5 настоящего договора. Содержание объекта включает затраты, указанные в п.9.3 настоящего договора;

4.1.7. Уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, в том числе адреса регистрации по месту жительства (адреса для отправки почтовой корреспонденции), изменения фамилии, замене паспорта, в простой письменной форме в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения;

4.1.8. Долевщик с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию объекта долевого строительства, оплачивает в сроки и по требованиям эксплуатирующей организации электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение Объекта по действующим тарифам в соответствии с действующим законодательством.

4.1.9. Компенсировать Застройщику все расходы по содержанию Объекта в период с момента подписания акта приема-передачи Объекта Долевщиком до момента заключения управляющей организацией договоров на потребление ресурсов со службами города. Расходы включают в себя все затраты на электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение и иные коммунальные услуги, охрану объекта и рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях — пропорционально площади приобретенного жилья и доле Долевщика в общей долевой собственности дома, согласно счетам, представляемым снабжающими органами Застройщику. Оплата указанных расходов производится на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика. .

4.1.10. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, является доказательством удовлетворительного качества Многоквартирного дома в соответствии с проектом согласно территориальным строительным нормам и СНиП.

4.1.11. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Долевщик обязуется компенсировать Застройщику расходы, связанные с оформлением технического и кадастрового паспорта, технического плана на Объект, указанный в п. 2.1 настоящего Договора (либо), а также нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору, осуществлять функции Застройщика по строительству многоквартирного дома. Обеспечить выполнение всего комплекса работ, вплоть до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2.2. Уведомить Долевщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, проведения кадастровых работ и готовности передать Объект лично под расписку или выслать сообщение заказным письмом по почте с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Долевщика. При возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения, или в связи с отсутствием Долевщика по указанному в настоящем договоре адресу обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Объект считается исполненной;

4.2.3. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Долевщику не позднее 5 (пяти) месяцев после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2.4. В момент подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства передать Долевщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы и входящих в его состав элементов отделки.

4.3 Застройщик вправе самостоятельно вносить изменения или улучшения а проектную документацию, не влияющие на размеры и планировки объекта долевого строительства. Застройщик имеет право внести в проект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительный материалы и/или оборудование по согласованию с проектной организацией, изменить цвет окон, лоджий, фасада, при условии, что характеристики Объекта долевого строительства по завершении строительства будут отвечать условиям настоящего договора, требованиям проектной документации и действующим нормам. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта.

5. СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА, СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется поручить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - ____ квартал ____ года (исчисляется в кварталах). Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

5.2. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Долевщику, при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства согласно п. 2.2; разделу 3 настоящего договора, по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, не позднее 5 (пяти) месяцев с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.3. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик имеет право досрочно передать Долевщику Объект, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и исполнения Долевщиком обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором. Дополнительное письменное согласие Долевщика на досрочное принятие Объекта не требуется.

5.4. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный в договоре срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Долевщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Долевщика или вручается Долевщику лично под расписку.

5.5. При наличии у Застройщика сведений о получении Долевщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Долевщика от его получения или в связи с отсутствием Долевщика по указанному им адресу, если по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента наступления вышеуказанных событий от Долевщика не получен письменный ответ, Долевщик считается надлежащим образом, уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий договора или в случае неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении Долевщика, застройщик вправе обратиться в суд с требованием об изменении условий договора или расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

6.1. Застройщик обязуется передать Долевщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Долевщику Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа 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 Долевщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предоставленной Долевщику инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства или его частей.

6.4. По недостаткам (дефектам), за которые несет ответственность Застройщик составляется акт, вызов представителя Застройщика для составления акта о выявленных недостатках обязателен. Долевщик обязан направить Застройщику уведомление, в котором должен сообщить точное время для осмотра с участием представителя Застройщика, обеспечить доступ на Объект долевого строительства.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Долевщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора.

7.2. В случае неуплаты Долевщиком цены договора Застройщику, уступка Долевщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Долевщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Уступка Долевщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче.

7.4. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Долевщиком или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по настоящему договору (новый Долевщик), в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по настоящему договору. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Долевщике.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий договор действует до выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

8.2. Расторжение настоящего договора производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. За нарушение обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом или договором.

8.5. В случае расторжения Договора по инициативе Долевщика (при условии отсутствия у него оснований для расторжения Договора в одностороннем или судебном порядке), Застройщик возвращает сумму цены договора, фактически уплаченную Долевщиком, без индексации, без процентов за пользование данными денежными средствами в течение 10 (десяти) рабочих дней после реализации данного объекта долевого строительства третьему лицу.

8.6. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения планировки, назначения и переоборудования жилых и нежилых помещений, а также общего имущества Многоквартирного дома, не повлекших изменение Объекта долевого строительства, замена материалов и инженерно-технического оборудования, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора.

8.7. Стороны договорились, что при расторжении настоящего договора по инициативе Долевщика, Долевщик компенсирует Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за совершение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области действий по государственной регистрации настоящего Договора.

8.8. Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в одностороннем порядке при нарушении Долевщиком условий оплаты по настоящему договору.

8.9. В случае расторжения настоящего договора, Долевщик не вправе требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

8.10 В случае расторжения Долевщиком настоящего Договора по основаниям части 1 и 1.1. статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., Денежные средства счета эскроу на основании полученных ПАО «Сбербанк России» сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долевщику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Долевщику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено Кредитным договором.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Ведение общих дел по строительству Многоквартирного дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве Многоквартирного дома и в других необходимых для этого действиях.

9.2. Право собственности на Объект возникает у Долевщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, с момента государственной регистрации. Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства, в том числе расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, постановке на кадастровый учет Объекта долевого строительства, несет Долевщик.

9.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Долевщик, при условии соблюдения обязательств по оплате стоимости Объекта долевого строительства согласно разделу 3, п. 4.1.1. настоящего договора, обязан принять Объект долевого строительства на условиях установленных настоящим договором.

С момента приемки Объекта (или с момента, с которого Объект считается принятым), Долевщик получает право владения и пользования принятым Объектом долевого строительства, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания Объекта, что включает в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, содержание земельного участка, и другие затраты на содержание общего имущества Многоквартирного дома.

9.4. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Долевщик не выполняет условий оплаты в соответствии с разделом 3, п. 4.1.1. настоящего договора, и по этой причине Объект долевого строительства не может быть принят Долевщиком, в этом случае Долевщик несет бремя содержания объекта, что включает в себя все затраты, указанные в п.9.3. настоящего договора и предъявляемые управляющей (обслуживающей) организацией.

9.5. В случае нарушения Долевщиком обязательств, предусмотренных п. 4.1.3. настоящего договора, Долевщик оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50 % (пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Долевщика на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

9.6. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определённой в соответствии с требованиями Жилищного кодекса или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Долевщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает неустойку (пени) в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

10.3. При нарушении Долевщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченных к внесению денежных средств за каждый день просрочки.

10.4. При невозможности своевременной оплаты Стороны имеют право договориться об изменении внесения платежей.

10.5. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение принятых на себя по настоящему договору обязательств, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийных бедствий, эпидемий, взрывов, пожаров и иных чрезвычайных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. О наступлении таких обстоятельств, сторона обязана письменно уведомить другую сторону.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. На момент подписания настоящего договора он представляет собой печатный текст, не содержащий каких-либо исправлений, в том числе подчисток, зачеркиваний, надписей, исправлений, сделанных с помощью корректирующей жидкости.

11.2. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

11.3. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами настоящего договора.

11.4. С момента вступления в силу настоящего договора вся предшествующая этому переписка, а также все предшествующие этому документы, материалы переговоров по вопросам, являющимся предметом договора, теряют силу.

11.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из сторон, один экземпляр – в регистрирующий орган.

11.6. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, после досудебного претензионного урегулирования, разногласия подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.7. Подписывая настоящий договор, Долевщик дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, на обмен персональными данными, указанными в Договоре, с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору, на любое информирование (в том числе на эл. Адрес, на телефон с помощью sms и т. д.) на указанные контактные данные Долевщика в Договоре. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием Долевщика на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, Застройщиком. Обработка персональных данных Долевщика может осуществляться только в целях исполнения настоящего договора.

11.8. Долевщик уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, на котором располагается строящийся Объект, принадлежит Застройщику, а также имущественные права на объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от _____ 2019г. (далее «Кредитный договор»), предоставленные на строительство многоквартирного дома. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с п.2 ч.6 ст. 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст. 15 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объект долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст. 13 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

11.9. Настоящий договор заключается Застройщиком с письменного согласия ПАО Сбербанк.

11.10. На момент заключения настоящего договора в отношении объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в п.11.8 настоящего договора.

11.11. Приложениям к настоящему договору являются:

11.11.1. Экспликация (Приложение № 1);

12. АДРЕСА, РЕКВЕЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО Спецзастройщик «УКС АВИТЕК»

ИНН/КПП 4345488153/434501001

Адрес: 610011, г. Киров, ул. Новаторов, д. 13а, каб. 7

Р/с 40702810627000010184

ПАО Сбербанк

К/с 30101810500000000609

БИК 043304609

Директор

_____ М.Н. Халтурин

Долевщик:

_____, года рождения, паспорт РФ. Зарегистрирован по адресу: г. Киров,
Проживающий по адресу: г. Киров, тел.

(подпись, фамилия, имя, отчество полностью)