

ДОГОВОР №
о долевом участии в строительстве жилого дома

город Балахна, Нижегородская область

«__» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Олмеко-Строй», в лице директора Шапошникова Андрея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и
гр. _____, именуемый в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего Договора является участие сторон в строительстве **пятиэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский район, г. Балахна, ул. Нижегородская, земельный участок №18.**

1.2. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный жилой дом своими силами и с привлечением подрядных организаций, а так же обязуется передать **ДОЛЬЩИКУ** после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию указанный в п. 1.3 настоящего договора объект долевого строительства, а **ДОЛЬЩИК** обязуется принять долевое участие в строительстве указанного многоквартирного жилого дома, оплатить определенную настоящим договором цену и в сроки, установленные настоящим договором, принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **52:16:0050601:972**. Государственная регистрация права аренды № 52:16:0050601:972-52/125/2017-2 от 21.11.2017. Документ-основание: Договор аренды земельного участка №16-48 к от 08.11.2017.

Строительство осуществляется на основании:

- разрешение на строительство № ru52-503101-1198-2018, выдано 27.06.2018г. Администрацией Балахнинского муниципального района Нижегородской области.

Проектная декларация опубликована на сайте <https://наш.дом.пф/> и застройщика ООО «Олмеко-Строй» <https://olmeko-stroy.ru/>.

1.3. **ЗАСТРОЙЩИК** принимает, а **ДОЛЬЩИК** вступает в долевое участие по строительству **многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Нижегородская область, Балахнинский район, г. Балахна, ул. Нижегородская, земельный участок №18** с целью получения **КВАРТИРЫ** - объект долевого строительства, а так же соответствующей ей доли в праве собственности на общее имущество указанного дома, подлежащей передаче **ДОЛЬЩИКУ** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Пятиэтажный многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	6 (этажность 5), том числе техническое подполье
Общая площадь здания	3710,9 м ²
Материал наружных стен и каркаса объекта	Силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Перекрытия выполняются из железобетонных многопустотных плит перекрытия, а также

	предусмотрены монолитные участки.
Класс энергоэффективности	«В» высокий
Класс сейсмостойкости	Проектируемая застройка находится вне зоны опасных сейсмических воздействий

Объектом долевого строительства по данному Договору является жилое помещение в Пятиэтажном многоквартирном жилом доме, отвечающее следующим требованиям (далее – «Квартира»):

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Оси	
Общая проектная площадь, кв. м (без учета лоджии, балкона, веранд и террас)	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты, кв. м	
Площадь кухни, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м прихожая	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м санузел	
Площадь лоджии, кв. м	
Общая проектная площадь, с учетом помещений вспомогательного назначения (лоджий, веранд, балконов, террас) кв. м, с коэффициентом 0,5 далее по тексту приведенная площадь	

вышеупомянутого жилого дома, обеспеченного всеми коммуникациями и доли в местах общего пользования дома, с последующим оформлением в собственность Дольщика.

Номер квартиры и ее площадь уточняются в десятидневный срок после получения технического паспорта дома. Расположение и планировка Квартиры отражены на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложения № 1 к настоящему Договору).

Квартира передается в следующем состоянии:

- высота потолков 2,5 м;
- Пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом;
- стены – без отделки (без штукатурки);
- пол – без отделки (без стяжки);
- канализация – выполнена разводка системы канализации без приобретения, установки и подключения окончанных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводка к ним;
- водопровод – установлены стояки для подключения сантехнических приборов;
- электрическая система – выполнен ввод в квартиру с установкой узла учета электроэнергии (электрическая разводка);
- двери – установлена входная дверь.

1.4. Уточнение площади квартиры и площади помещений вспомогательного назначения (лоджий) указанных в п.1.3 настоящего договора производится в акте приема передачи квартиры на основании данных обмеров объекта долевого строительства органами технической инвентаризации. Стороны не признают расхождение площади объекта долевого строительства

по данным обмеров органов технической инвентаризации от площади, указанной в п. 1.3 настоящего договора существенным изменением объекта долевого строительства если изменение в сторону увеличения или уменьшения составит не более 5 (пяти) процентов от указанной площади.

1.5. Квартира и доля в праве собственности на общее имущество Дома и инженерного оборудования является единственным и окончательным результатом денежных вложений Дольщика.

2. ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ГАРАНТИИ СТОРОН

2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство жилого дома в соответствии со СНиП и проектной документацией. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию - **II квартал 2020 года**. Документом, подтверждающим ввод жилого дома в эксплуатацию, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в установленном законом порядке. Застройщик оставляет за собой право досрочно закончить строительство.

2.1.2. В срок не позднее 2 (Двух) месяцев после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Дольщику указанную в п. 1.3. настоящего договора квартиру. В этих целях ЗАСТРОЙЩИК в установленные законом сроки письменно уведомляет ДОЛЬЩИКА о готовности объекта к передаче путем направления ДОЛЬЩИКУ сообщения заказным письмом с описью вложения или вручения сообщения ДОЛЬЩИКУ под расписку.

Передача ЗАСТРОЙЩИКОМ готового объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКУ оформляется актом приема-передачи квартиры.

2.1.3. Принять от ДОЛЬЩИКА денежные средства, указанные в п.3.1. настоящего договора, и выдать ДОЛЬЩИКУ документы, подтверждающие полную либо частичную оплату цены договора.

2.1.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе внести в строящийся жилой дом и (или) квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2.1.5. Гарантийный срок на указанный в п. 1.3. договора объект долевого строительства составляет 5 лет со дня подписания Акта приема-передачи квартиры, при условии соблюдения ДОЛЬЩИКОМ правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок не распространяется на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, если на них заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

2.1.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого ДОЛЬЩИКУ объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания ЗАСТРОЙЩИКОМ акта приема-передачи.

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

2.1.8. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что ДОЛЬЩИК является единственным обладателем права требования передачи, указанной в 1.3. настоящего договора квартиры.

2.1.9. ЗАСТРОЙЩИК обязуется обеспечить своевременное предоставление в Органы государственной власти осуществляющих регистрационные действия недвижимости, пакета

документов, необходимого для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.10. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- залогом в порядке, предусмотренном ст.13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ;
- обязательными отчислениями (взносами) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

2.2. ДОЛЬЩИК обязан:

2.2.1. Оплатить стоимость долевого участия в порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.2. После получения, Застройщиком в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, принять от ЗАСТРОЙЩИКА квартиру, указанную в п.1.3. настоящего договора, во владение и пользование по акту приема-передачи квартиры, в течение 2 (двух) месяцев с момента получения надлежащего уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о готовности жилого помещения к передаче.

2.2.2.1. В случае уклонения ДОЛЬЩИКА от приема квартиры по акту приема-передачи или при отказе ДОЛЬЩИКА от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая несоответствия объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), ЗАСТРОЙЩИК имеет право по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта.

При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.2.3. С момента принятия квартиры во владение и пользование по акту приема-передачи или на основании п.2.2.2.1. ДОЛЬЩИК получает фактический доступ в квартиру, в связи с чем, обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего дома, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на квартиру.

С момента подписания акта приема-передачи квартиры ДОЛЬЩИК несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (квартиры), общего имущества жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у ДОЛЬЩИКА зарегистрированного права собственности на квартиру.

2.2.4. До момента регистрации права собственности на квартиру ДОЛЬЩИК обязуется не производить в квартире каких-либо ремонтно-строительных работ, в том числе переоборудование, установку решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п., без письменного согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора, а также не производить ремонтно-строительные работы, затрагивающие фасадную часть и/или несущие конструкции жилого дома. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и проч.), возникшие по этой причине у ЗАСТРОЙЩИКА, возмещаются ДОЛЬЩИКОМ в полном объеме в сроки, указанные ЗАСТРОЙЩИКОМ в соответствующей претензии.

2.2.5 По окончании срока действия настоящего договора и регистрации права собственности на квартиру производить в переданной квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном ст. 25 - 28 Жилищного кодекса РФ и законодательством Нижегородской области, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах. В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения

он несет ответственность согласно ст.29 Жилищного кодекса РФ.

2.2.6. Право собственности на квартиру возникает у ДОЛЬЩИКА с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Регистрация права собственности ДОЛЬЩИКА на квартиру, в том числе получение технической документации на квартиру в органах Техинвентаризации и кадастрового учета, производится ДОЛЬЩИКОМ самостоятельно за его счет.

2.2.7. ДОЛЬЩИК имеет право с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА уступить, продать, подарить свое право на участие в строительстве дома юридическому или физическому лицу, внести его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного общества или товарищества, пая в производственный кооператив, передать его в залог или распорядиться иным способом. К уведомлению ДОЛЬЩИК обязан приложить подлинник либо копию соответствующего договора. Уступка прав допускается при условии соблюдения ДОЛЬЩИКОМ п.7.2 настоящего договора.

2.2.8. В случае одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА от договора в соответствии с п.4.4. настоящего договора, ДОЛЬЩИК обязуется уведомить Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области об отказе от договора не позднее 7-ми календарных дней с даты отказа и предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ документ, подтверждающий своевременное уведомление регистрирующего органа об отказе ДОЛЬЩИКА от договора. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежит на ДОЛЬЩИКЕ.

2.2.9. ДОЛЬЩИК обязуется незамедлительно уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении паспортных данных, адреса места жительства или контактного телефона. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежит на ДОЛЬЩИКЕ.

2.2.10. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

2.2.11. От имени «Дольщика» действия по регистрации договора долевого участия в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, могут осуществлять сотрудники «Застройщика». «Дольщик» для осуществления регистрации договора может за свой счет изготовить и безвозмездно предоставить нотариально удостоверенную доверенность и две нотариально заверенных копии доверенности, на имя указанных «Застройщиком» лиц, содержащую необходимый объем полномочий для осуществления регистрации в течении 2-х рабочих дней. Доверенность возвращается Дольщику по письменному заявлению по истечении одного месяца с момента регистрации права собственности.

2.2.12. В случае принятия решение о регистрации договора силами «Застройщика, «Дольщик» обязуется предоставить «Застройщику» для проведения регистрации договора долевого участия один из следующих документов:

заявление в простой письменной форме о том, что в браке не состоит (в случае, если «Дольщик» не состоит в зарегистрированном браке);

нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение договора о долевом участии в строительстве и нотариально удостоверенную копию согласия (в случае, если «Дольщик» состоит в зарегистрированном браке и не заключал брачный договор);

нотариально удостоверенную копию брачного договора (в случае, если «Дольщик» состоит в зарегистрированном браке и заключен брачный договор).

Указанные в настоящем пункте документы и (или) их копии изготавливаются «Дольщиком» самостоятельно и за свой счет. «Дольщик» предоставляет указанные документы «Застройщику» безвозмездно в течении 2-х дней с момента подписания настоящего Договора. «Дольщику» известно, что непредставление «Застройщику» указанных документов влечет невозможность регистрации договора о долевом участии в строительстве. «Дольщик» несет риск неблагоприятных для себя последствий при нарушении срока предоставления документов, указанных в п. 2.2.12., 2.2.13. настоящего Договора.

2.2.13. «Дольщик», на основании ст. 9 ФЗ РФ № 152 «О персональных данных» настоящим дает

свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от «Дольщика» и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Дольщика», и подтверждает, что давая такое согласие, «Дольщик» действует своей волей и в своем интересе. Данное согласие действует в отношении всех персональных данных, которые предоставлены или могут быть предоставлены «Дольщиком», в рамках действия настоящего Договора и действует не менее 5 лет, с момента завершения всех обязательств сторон по Договору.

2.2.14. Дольщик обязан приступить к приемке квартиры не позднее семи рабочих дней с момента получения извещения от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

3. СТОИМОСТЬ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ, ФОРМА РАСЧЕТОВ

3.1. ДОЛЬЩИК производит финансирование строительства Дома в размере его доли, которая представляет собой Квартиру и долю в праве общей собственности на общее имущество Дома.

Для строительства, определенного в п. 1.3. настоящего договора объекта ДОЛЬЩИК обязуется оплатить цену договора, которая на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей ___ копеек (далее по тексту «цена договора»), из расчета _____ (_____) рублей ___ копеек за один квадратный метр приведенной площади от цены договора.

3.2. В случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется больше чем на 5 % от площади, указанной в п. 1.3, Застройщик письменно уведомляет Дольщиков о необходимости произвести перерасчет цены договора. Дольщики, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика, доплачивают Застройщику стоимость разницы в метраже, превышающей 5 (пять) %, исходя из цены одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

Датой исполнения обязательства Дольщиков по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. В случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства по результатам обмеров органами технической инвентаризации окажется менее чем площадь, указанная в п. 1.3, больше чем на 5%, Дольщики письменно уведомляют Застройщика о необходимости произвести перерасчет цены договора. Застройщик, в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента получения письменного уведомления от Дольщиков, возвращает Дольщикам стоимость разницы в метраже, превышающей 5 (пять) %, исходя из цены одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

Датой исполнения обязательства Застройщика по абз.1 настоящего пункта договора, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика.

3.4. Цена Договора оплачивается путем внесения денежных средств в следующем порядке: денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек оплачиваются Дольщиком за счет собственных средств, не позднее __ дней (дата).

Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Дольщик несет самостоятельно.

Датой исполнения обязательства Дольщика по оплате Цены Договора является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном

порядке.

3.6. Расходы по государственной регистрации настоящего договора долевого участия «Стороны» несут в соответствии с Налоговым законодательством Российской Федерации.

3.7. На основании ст. 210 Гражданского кодекса РФ расходы по государственной регистрации права собственности «Дольщика» на жилье в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нижегородской области «Дольщик» несет самостоятельно. Указанные расходы (заказ уведомления об отсутствии в реестре запрашиваемых сведений по квартире, заказ технического плана на квартиру, заказ кадастрового паспорта на квартиру) не включаются в общие расходы по строительству жилья по настоящему договору.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.

4.1. Настоящий договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию, согласно действующего законодательства, и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

4.3. ДОЛЬЩИК имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

-неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по передаче квартиры в предусмотренный Договором срок более чем на 2(два) месяца ;

-существенного нарушения требований к качеству квартиры;

По требованию ДОЛЬЩИКА договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

-прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира не будет передана ДОЛЬЩИКУ;

-существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит квартира;

-изменения назначения общего имущества и(или) нежилых помещений, входящих в состав дома.

4.4. В случае одностороннего отказа ДОЛЬЩИКА от Договора по указанным в п.4.3. Договора основаниям, ЗАСТРОЙЩИК обязан возвратить денежные средства, уплаченные ДОЛЬЩИКОМ в счет цены Договора в течении 10-ти рабочих дней со дня расторжения договора. Возврат денежных средств, производится в рублевой массе.

Также, по указанным в п.4.3. основаниям, ЗАСТРОЙЩИК обязан уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата ЗАСТРОЙЩИКОМ Дольщику.

В любых, иных случаях, за исключением п.4.3., отказ ДОЛЬЩИКА от Договора, возможен только при согласовании с ЗАСТРОЙЩИКОМ. ЗАСТРОЙЩИК должен рассмотреть заявление на расторжение в течении 14 календарных дней. В случае положительного решения, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные ДОЛЬЩИКОМ в счет цены Договора в течении 2-х месяцев со дня расторжения договора.

Возврат денежных средств, производится в рублевой массе без индексации и без выплаты банковского процента за пользование чужими денежными средствами.

Также, в случае отказа ДОЛЬЩИКА от исполнения договора, ДОЛЬЩИК возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ затраты, связанные с оформлением и расторжением данного договора в регистрирующем органе и расходы, понесенные Застройщиком на страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства.

4.5. ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего

Договора в случае систематического нарушения ДОЛЬЩИКОМ сроков внесения платежа, более чем три раза, в течении двенадцати месяцев, или в случае просрочки внесения платежа более чем на два месяца.

4.6. В случаях, предусмотренных п.4.5. Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право отказаться от исполнения Договора, через 30 дней после направления ДОЛЬЩИКУ письменного предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе его принять или в связи с отсутствием ДОЛЬЩИКА. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

4.7. При прекращении Договора по основаниям, указанным в 4.5. денежные средства, внесенные ДОЛЬЩИКОМ, подлежат возврату в течении 2-х месяцев с даты прекращения Договора в порядке, предусмотренном Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Также из суммы денежных средств, внесенных ДОЛЬЩИКОМ, Застройщиком удерживаются пени за несвоевременную оплату в размере трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просрочки платежа за каждый день просрочки.

4.8. Настоящий Договор может быть изменен и досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае, если строительство указанного в п. 1.1. настоящего договора жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить ДОЛЬЩИКУ соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Такое изменение осуществляется путем составления сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, в соответствии со ст.452 ГК РФ.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформлению сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, должна в разумный срок известить другую сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по договору.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Изменения и дополнения настоящего договора допускаются только по обоюдному согласию сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и договор и являются его неотъемлемой частью.

7.2. Уступка ДОЛЬЩИКОМ права требования по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового ДОЛЬЩИКА.

7.3. С целью мирного урегулирования разногласий, споры, возникающие в результате исполнения договора, предпочтительно решаются между сторонами путём переговоров. В случае не достижения согласия, спор передаётся на рассмотрение суда в соответствии с нормами

действующего законодательства РФ.

7.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Настоящий договор составлен на основании Федерального закона 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.6. Для переписки и переговоров в связи с исполнением договора используются адреса и телефоны, указанные в разделе 9 настоящего договора.

7.7. Договор составлен в **4 (Четырех)** экземплярах.

8. ПРИЛОЖЕНИЯ

8.1. Приложение №1 – План квартиры № ____ на ____ этаже.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ДОЛЬЩИК:

_____ / ____./

_____ /./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от «__» _____ 20__ г. № __

ПЛАН
квартиры № ____ на ____ этаже



Застройщик

Дольщик