

Договор
участия в долевом строительстве № _____

город Киров

«__» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сретенский Посад», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Чернигина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава,
с одной стороны, и

г.р. _____, _____ г.р., паспорт _____, выдан _____, _____ г., зарегистрирован(а): _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник Долевого строительства**», с другой Стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "**Договор**") о нижеследующем:

1. Термины и определения. Основания заключения Договора.

1.1. Дом – многоэтажное многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями по адресу: г. Киров, ул. Красный Химик, з/у с кадастровым номером 43:40:000568:831, строительство которого производится с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: г. Киров, ул. Красный Химик, д. 1 к. 4, со следующими характеристиками:

Вид – многоквартирный дом

Назначение: жилое

Минимальное количество этажей – 11. Максимальное количество этажей-11.

Общая площадь многоквартирного дома- 6 421,70 м².

Многослойная наружная стена выше отм. 0,000

- внутренний слой – силикатный пустотелый камень по ГОСТ 379-2015

- утеплитель - плиты минераловатные «Эковер Стандарт» ТУ 5762-019-0281476-2014

- наружный слой – облицовочный керамический кирпич по ГОСТ 530-2015

Материал поэтажных перекрытий: пустотные железобетонные плиты перекрытия,

Фундамент – свайный, ростверк и блоки;

Класс энергоэффективности– В+

Кадастровый номер земельного участка, на котором будет построен Дом- **43:40:000568:831**. Разрешенное использование- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Жилой комплекс:

1.2. **Объектом долевого строительства**, подлежащим передаче участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод и эксплуатацию Дома, является **жилое** помещение в виде ___-х комнатной квартиры, в дальнейшем именуемая «Квартира», на ___-м этаже, во ___подъезде(секции), с предварительным строительным номером _____, **суммарной проектной площадью** по проекту - _____ кв.м., **проектной площадью** _____ кв.м., площадь комнат согласно проектной документации: комната - _____ кв.м., комната- _____ кв.м., комната- _____ кв.м. вспомогательные помещения: зона кухни- _____ кв.м., санузел- _____ кв.м., санузел - _____ кв.м., коридор – _____ кв.м, лоджия- _____ кв.м. (площадь с коэффициентом).

Месторасположение Объекта в Доме и его планировка указаны на поэтажном плане многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему Договору).

Адрес дома и номер квартиры, а также 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).

Площадь неотапливаемых помещений (лоджий, террас) не входит в проектную площадь Объекта, но входит в цену договора и оплачивается Участником долевого строительства.

Суммарная проектная площадь Объекта определяется как сумма площадей его отапливаемых комнат и помещений, а также неотапливаемых помещений, подсчитанных с коэффициентом 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий.)

По окончании строительства Дома суммарная проектная площадь уточняется по итогам замеров и составления технического плана Объекта кадастровым инженером (техническая инвентаризация).

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта является ее изменение в сторону уменьшения или увеличения не более чем 5 %.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

1.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением черновой отделки, которая включает в себя следующие работы: штукатурка капитальных стен (за исключением сан/узла); стяжка пола с шумоизоляцией(за исключением санузла); гидроизоляция пола в санузлах; монтаж централизованной системы отопления; выполнены электрический ввод в квартиру, межкомнатные перегородки по проекту; установка входной **металлической двери**, окон из ПВХ-профиля, остекление балкона /лоджии ПВХ профилем, установка магистральных стояков холодного и горячего водоснабжения, счетчиков горячего и холодного водоснабжения, электросчетчика; без межкомнатных дверей, без монтажа электроприборов, без оштукатуривания дверных и оконных откосов, без установки подоконников и устройства оконных откосов, без прокладки электрической разводки (без установки электрических выключателей и электрических розеток); без установки сантехнического, электрического оборудования, без отделки керамической плиткой, без шпаклевки, без покраски и оклейки обоями.

Дополнительные работы (установка подоконников, оконных откосов, шумоизоляция перекрытий плитой ОСП-3 или ГВЛ) возможны за дополнительную плату, не предусмотренную п. 3.1 настоящего договора. Стоимость и перечень дополнительных работ будут определяться дополнительным соглашением либо договором на выполнение подрядных работ.

1.4 Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство №43-40-100-2023, выданного 07 ноября 2023 года Администрацией города Кирова на строительство объекта капитального строительства-Многоэтажное многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями по адресу: г. Киров, ул. Красный Химик, з/у с кадастровым номером 43:40:000568:831.
- Проектной декларации на строительство, размещенной и опубликованной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт <https://наш.дом.рф/>). Участник долевого строительства считается уведомленным о внесенных в проектную декларацию изменениях с момента их размещения в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить(создать) согласно проектной документации: Многоэтажное многоквартирное жилое здание со встроенными помещениями по адресу: г. Киров, ул. Красный Химик, з/у с кадастровым номером 43:40:000568:831,называемый далее по тексту настоящего договора -“Дом”, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства **в собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

2.2. Срок окончания строительства Дома –2 квартал 2027 г. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 6-ти месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 07.11.2028 г., при условии оплаты стоимости квартиры в полном объеме.

Застройщик имеет право досрочно ввести Дом в эксплуатацию и досрочно передать Объект Участнику долевого строительства.

2.3 В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения данного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре или вручается лично под расписку. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком квартиры оформляется дополнительным соглашением. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с его отсутствием по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Участника долевого строительства не получен ответ, он считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего договора или неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении Участника долевого строительства, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего договора.

3. Цена настоящего Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена Объекта составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, что соответствует оплате _____ кв.метров суммарной проектной площади Объекта. Цена за 1 кв.метр- _____ руб.

3.2. Участник долевого строительства обязан оплатить цену Квартиры, указанную в п. 3.1. настоящего Договора, в течение () рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в безналичном порядке на счет эскроу до ввода многоквартирного Дома в эксплуатацию.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счет, открытый в Банке(Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом следующего:

Эскроу-агент: ПАО «Сбербанк»; Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11 августа 2015г., Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, Адрес: Российская Федерация, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.Почтовый адрес: 191124, Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д.2, Реквизиты: ИНН 7707083893 КПП 784243001 ОГРН 1027700132195, Корр/счет № 30101810500000000653, БИК 044030653, Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских .

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Сретенский Посад»

610004, Кировская обл, г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д.3, кв.5

ИНН 4345525461 КПП 434501001 ОГРН 1234300004586

Реквизиты для перечисления депонируемой суммы:

Р/сч: № 40702 810 9 2700 0014877 открыт в ПАО Сбербанк

БИК 043304609 корр.счет: 30101 810 5 0000 0000609

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003года N177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить Договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.5. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, в следующем порядке:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок _____.

3.6. По окончании строительства Стороны производят взаиморасчет по окончательным замерам. При расхождении площади Объекта, указанной в п. 1.2 настоящего договора, с площадью Объекта, определенной по результатам технической инвентаризации (фактической площадью), в течение 30 дней с момента ее окончательного определения:

- в случае увеличения фактической суммарной площади Объекта, Участник долевого строительства за счет собственных средств производит доплату Застройщику по цене за кв.метр, действующей на момент заключения Договора.

- в случае уменьшения фактической суммарной площади Объекта, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства переплаченные денежные средства за квадратные метры по цене за кв.метр, действующей на момент заключения Договора.

3.7. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

3.8. На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.9. Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4 Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Обеспечить строительно-монтажные, пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в срок, предусмотренный настоящим договором.

4.1.2. Построить Дом в соответствии с проектно-технической документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем), всех работ по строительству Дома в полном объеме, благоустройство территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, необходимые для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке своими силами или с привлечением подрядчиков.

4.1.3. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его по Акту приема-передачи.

4.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим договором.

4.1.6. Информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что при завершении строительства Многоквартирного дома в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

4.4 Участник долевого строительства обязан:

4.4.1. В течение трех дней с момента подписания договора, совместно с Застройщиком, предоставить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (Управление Росреестра по Кировской области).

4.4.2. Своевременно уплатить цену договора в соответствии с пп. 3.1.-3.2 настоящего договора. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента полного расчета в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

4.4.3. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты получения сообщения от Застройщика или иной срок по соглашению с Застройщиком и нести риск ее сохранности.

4.4.4. С момента приемки объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (или с момента, с которого Объект считается принятым) Участник долевого строительства несет бремя содержания Квартиры, что включает в себя оплату всех коммунальных расходов (электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, вывоз мусора и иные), а также все затраты по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома.

4.4.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.4.6. Не использовать Объект долевого строительства до его передачи ему Застройщиком. Не производить перепланировку и конструктивные изменения инженерных коммуникаций Объекта долевого строительства без согласования с Застройщиком. Согласование перепланировки невозможно с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до получения Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

4.4.7 В течение 14(четырнадцати) дней с момента подписания передаточного акта и или иного документа о передаче, предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (Управление Росреестра по Кировской области) все необходимые документы для оформления права собственности на Объект. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

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

5.Порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

5.1 Передача Застройщиком Объекта и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома осуществляется Застройщиком в течение 6-ти месяцев с момента ввода в эксплуатацию Дома, но не позднее 07.11.2028 г.

5.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4.Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности его к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты получения сообщения от Застройщика.

5.5. Неисполнение Участником долевого строительства требования о принятии Объекта и наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Застройщика передать Объект либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, свидетельствует о том, что обязанность Застройщика уведомить о готовности Объекта считается исполненной.

Объект считается принятым Участником долевого строительства, если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Участнику долевого строительства, то Объект считается переданным Участнику долевого строительства с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участнику долевого строительства.

5.6 В случае уклонения, либо необоснованного отказа от принятия Объекта, Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства (стоимость услуг по ремонту и содержанию общего имущества

Многоквартирного дома, а также электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО).

5.7 В случае отказа от подписания акта, Участник долевого строительства направляет мотивированную претензию в течении 2 (двух) дней с указанием причин отказа для составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. После чего Застройщик в течение 5(пяти) дней направляет ответ на данную претензию. В случае выявления недостатков Застройщик устраняет недостатки в разумные сроки и уведомляет Участника долевого строительства о времени и месте приема Квартиры, подписания акта приема-передачи. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи после устранения недостатков, ему направляется односторонний акт передачи Квартиры, копия которого также направляется в управляющую организацию, обслуживающую дом, для начисления коммунальных платежей с даты приема-передачи Квартиры. Квартира считается принятой Участником долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи после устранения недостатков Застройщиком или одностороннего акта передачи Квартиры.

6.Гарантии качества, предусмотренные Договором

6.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2 В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается сроком на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

7.Ответственность за нарушение обязательств по Договору

7.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с настоящим договором и законодательством Российской Федерации.

7.2 В случае нарушения Застройщиком предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку(пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.3 В случае нарушения установленного настоящим 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.

7.4.В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3 В случае заключения Договора уступки прав требования Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика о передаче своих прав и обязанностей в течении 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки, а также предоставить копию договора уступки с отметкой о государственной регистрации и все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты).

9.Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области (Управление Росреестра по Кировской области) и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств.

10. Изменение и расторжение договора.

10.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью договора.

10.2 Расторжение заключенного договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных законодательством РФ.

11. Прочие условия

11.1. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Дому (проектной декларацией, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, планом создаваемого объекта долевого строительства). Содержание указанных документов ему понятно.

11.2. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства 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 несет Участник долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику стоимость технической инвентаризации Объекта.

11.3. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Квартиры является соответствие утвержденной проектной документации строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное документами, выданными органами Стройнадзора и оформленными в установленном порядке.

11.4. Вопросы заселения Квартиры, взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию Застройщика.

11.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем что:

11.5.1. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства, последний не вправе осуществлять перепланировку, переустройство Квартиры.

11.5.2. В случае нарушения Участником Долевого строительства п.11.5.1 настоящего договора он выплачивает Застройщику штраф в размере 10 % (десяти) процентов от цены договора.

11.5.3. Незаконная перепланировка будет являться препятствием для государственной регистрации права собственности на квартиру.

11.5.4 Настоящий договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку его персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору, информирование Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Обработка, обмен персональными данными и информирование Застройщиком могут осуществляться только в целях исполнения настоящего договора.

11.5.5 Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, используются для строительства (создания) Застройщиком дома. В случае образования у Застройщика экономии полученных от Участника долевого строительства денежных средств она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

11.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств – наводнения, землетрясения, пожара, других стихийных бедствий, военных действий,

