

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Кемерово

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кемерово-Сити», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Парамонова Алексея Ивановича, действующего на основании доверенности от 04.06.2019 г., удостоверенной нотариусом Кемеровского нотариального округа Кемеровской области Соповой В.Ю., с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, по отдельности – **«Сторона»**,

руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Жилой дом** – жилой дом № ____, расположенный по строительному адресу _____, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью _____ кв.м., с кадастровым номером _____, расположенном по адресу: _____, категория земель: _____, разрешенное использование: _____, права на который принадлежат Застройщику на праве собственности на основании: _____.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	
Общая площадь	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмостойкости	

1.1.2. **Помещение** - часть Жилого дома (жилые и/или нежилые помещения), которые будут находиться в Жилом доме и которые по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежат оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства, перечень и характеристики помещений указаны в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Общая проектная площадь Помещений является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Помещений и состоит из суммы площадей всех частей Помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая и жилая проектные площади и номер Помещений являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Помещений являются изменения общей проектной площади Помещений в любую сторону не более чем на 3 (три) процента.

План Объекта долевого строительства (Помещения), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства

жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Комплектация и характеристики внутренней отделки Помещений приводятся в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.1.3. Объект долевого строительства - Помещение и доля в праве на общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав Жилого дома, строящиеся (создаваемые) также с привлечением денежных средств, направленных Участником долевого строительства в порядке участия в долевом строительстве.

1.1.4. Передаточный акт - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (с изменениями и дополнениями)», - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.5. ГОСТ - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.6. СНиП - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом № ____, расположенный по строительному адресу: _____ (далее по тексту – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства жилые и/или нежилые помещения, входящие в состав Дома (далее по тексту – Помещения), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в размере и сроки, указанные в настоящем Договоре, и принять Помещения при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером _____, площадью _____ кв.м., адрес (местоположение): _____, категория земель: _____, виды разрешенного использования: _____, далее по тексту - Земельный участок. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности.

2.2. Перечень Помещений, подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства, с указанием их характеристик (строительный номер помещения, количество комнат, планируемая общая площадь в соответствии с проектной документацией, площадь лоджий, этаж, стоимость помещения) определяется Сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Общая площадь Помещений по Приложению № 1 определена предварительно, согласно проекту на Дом, и может быть уточнена после проведения технической инвентаризации.

2.4. Проектирование и строительство Дома, в том числе всех входящих в него помещений, осуществляется согласно Федеральному закону от 30.12.2009 № 384 ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон), Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Все иные СНиП и ГОСТ, не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства Дома, в том числе всех входящих в него помещений.

2.5. Право собственности на Помещения возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Право собственности на Помещения будет оформляться силами Участника долевого строительства самостоятельно. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещения являются разрешение на ввод Дома в эксплуатацию и передаточный акт о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

2.6. Указанный в п. 2.1 настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом. После приемки и ввода строящегося Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, что не влечет изменения условий настоящего договора.

3. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

3.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство Дома от _____ № _____, выданным Администрацией города Кемерово;
- правом собственности Застройщика на Земельный участок, принадлежащий Застройщику на основании _____;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

3.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче помещений Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего договора обеспечивается залогом земельного участка площадью _____ кв.м. с кадастровым номером _____, расположенного по адресу: _____, предоставленного под многоквартирный жилой дом, и строящегося на этом земельном участке Дома; уплатой Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

3.3. На земельном участке с кадастровым номером _____ залогом в силу закона в пользу участников долевого строительства не зарегистрированы.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет _____ **рубля**. В указанную Цену договора входит стоимость услуг Застройщика в размере _____ **рублей**.

4.2. Цена договора формируется исходя из суммы цен на Помещения, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору. Все налоги, которые Стороны обязаны оплачивать в соответствии с действующим законодательством РФ, включены в цену, указанную в п. 4.1 настоящего Договора.

4.3. Цена настоящего Договора может быть изменена только по взаимному соглашению Сторон в случае удорожания/удешевления строительства путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием конкретных Помещений, цены на которые Стороны изменяют. При этом цена Помещений, уже оплаченных Участником долевого строительства на момент изменения цены по настоящему Договору, пересмотру не подлежит.

4.4. В случае если фактическая общая площадь Помещений, передаваемых Участнику долевого строительства, после технической инвентаризации увеличивается или уменьшается относительно площади Помещений, указанных в настоящем Договоре согласно проектной документации, на 3% и менее, то такое отклонение фактической площади Помещения от проектной не является отступлением от условий настоящего Договора, ухудшающим качество Помещения, не делает Помещение непригодным для предусмотренного Договором использования, а цена Помещения перерасчету не подлежит. В случае отклонения фактической площади Помещения от площади, указанной в настоящем Договоре, согласно проектной документации, более чем на 3% в сторону увеличения или уменьшения, то производится пропорциональное увеличение или уменьшение цены Помещения для окончательного взаиморасчета между сторонами настоящего Договора.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства производит уплату Цены настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в порядке, предусмотренном пунктом 4.2 настоящего договора, или в ином порядке, согласованном Сторонами.

5.2. Участник долевого строительства обязуется производить платежи в период с _____ по _____ г. включительно.

Размер платежей определяется Застройщиком путем направления Участнику долевого строительства писем, содержащих сумму и назначение платежа. Участник долевого строительства вправе осуществлять контроль использования денежных средств, уплачиваемых Застройщику по целевому назначению - на строительство (создание) Дома.

Участник долевого строительства обязуется производить платеж Застройщику в соответствии с данным пунктом Договора не позднее 60 (шестидесяти) банковских дней с момента получения от Застройщика соответствующего письма на оплату.

5.3. По требованию Участника долевого строительства, в том числе при уступке Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору третьим лицам, Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства справку, подтверждающую полную оплату цены конкретного Помещения (Помещений), фактически оплаченного Участником долевого строительства на момент предъявления такого требования.

5.4. Участник долевого строительства не обязан возмещать Застройщику понесенные им расходы в случаях:

- превышения суммы фактически израсходованных Застройщиком денежных средств над согласованной Сторонами ценой договора, предусмотренной п. 4.1 настоящего договора;
- осуществления Застройщиком дополнительных расходов в связи с неисполнением обязательств по договорам с третьими лицами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик обязуется:

6.1. Предоставить в регистрирующий орган полный пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.2. Обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу, указанному в п. 1.1 настоящего Договора, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Помещения в нем) и его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.3. Осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и муниципальными органами, в том числе с органами надзора и контроля, по вопросам, связанным со строительством (созданием) Дома и входящими в рамки принятых обязательств по настоящему договору.

6.4. Завершить строительство Дома и ввести его в эксплуатацию в сроки **не позднее** _____ г.

6.5. Передать Участнику долевого строительства Помещения согласно Приложению № 1 к настоящему Договору **в течение** _____ (_____) **месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта (Дома) в эксплуатацию.** Если Договором (дополнительным соглашением к Договору) предусмотрен любой вид отделки Помещения за исключением «черновой», то срок передачи этого Помещения увеличивается на два месяца.

6.6. Передача Помещений осуществляется в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Помещений досрочно.

6.7. Застройщик имеет право удерживать Помещение до полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора (цены Помещения) или до полной оплаты цены договора уступки права требования, в случае заключения такого договора Участником долевого строительства согласно п. 7.4 Договора, при этом п. 11.1 Договора не применяются.

6.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство (создание) Дома.

6.9. Согласовывать с Участником долевого строительства условия заключаемых договоров, связанных с выполнением предусмотренных настоящим договором обязательств. Данный пункт не распространяет свое действие на отношения Застройщика и участников долевого строительства, у которых право требования к Застройщику передачи Помещения возникло на основании договора уступки прав требования по настоящему договору.

6.10. Застройщик обязуется предоставлять документы о налоговой добросовестности по запросу _____, а также обязуется возмещать _____ убытки (в виде сумм доначисленных налогов, пеней, штрафов, отказных в возмещении налогов, а также судебных расходов (издержек)), причиненных ему в связи с налоговой недобросовестностью Застройщика и привлекаемых им для производства работ лиц. Данный пункт не распространяет свое действие на отношения Застройщика и участников долевого строительства, у которых право требования к Застройщику передачи Помещения возникло на основании договора уступки прав требования по настоящему договору.

6.11. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Помещений.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Участник долевого строительства обязуется:

7.1. Уплатить цену согласно п. 4.1 настоящего Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

7.2. С момента подписания передаточного акта нести все расходы, связанные с содержанием, эксплуатацией и управлением общим имуществом Дома, оплачивать расходы, связанные с содержанием Помещений, коммунальные услуги.

7.3. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на переданные Помещения в уполномоченном органе, оформить техническую документацию на Помещения. Расходы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Помещения в цену настоящего Договора не включаются.

7.4. Участник долевого строительства вправе уступить третьим лицам свои права требования на передачу Застройщиком Помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства. Застройщик, подписывая настоящий договор, дает согласие _____ на уступку права требования на передачу Застройщиком Помещения. Участник долевого строительства, у которых право требования к Застройщику передачи Помещения возникло на основании заключенного с _____ договора уступки прав требования по настоящему договору, вправе уступать право требование к Застройщику только с согласия Застройщика.

7.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты цены договора в полном объеме в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

7.6. Участник долевого строительства в случае уступки права требования на передачу Застройщиком Помещений обязан уведомить Застройщика о неполной оплате уступленного права требования по договору уступки права требования на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Уведомление производится путем направления соответствующего сообщения в адрес Застройщика в течение пяти рабочих дней с момента поступления в адрес Участника долевого строительства сведений о завершении строительства Дома и готовности Помещений к передаче. Далее при поступлении полной оплаты по договору уступки права требования Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о полной оплате по договору уступки права требования и необходимости передать Помещение.

7.7. Участник долевого строительства не возражает против применения Застройщиком предлагаемой схемы сбора и удаления твердых бытовых отходов без устройства мусоропроводов в Доме с размещением площадок для мусоросборных контейнеров на прилегающей к Дому территории.

7.8. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на изменение регистрационной записи об ипотеке права собственности на земельный участок, возникающей в соответствии с положениями ст. 13 Федерального закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе и на изменение предмета ипотеки

(путем объединения, разделения, перераспределения, выдела или путем других действий в соответствии с действующим законодательством РФ) и внесение соответствующих записей в ЕГРН, а также на дальнейшую передачу прав собственности в залог согласно п. 7 ст. 13 Федерального закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и возникновение ограничений данного права собственности, внесение изменений в ЕГРН, о таком земельном участке (праве на земельный участок). При этом не требуется дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Помещений Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома при условии полной оплаты цены Договора (цены Помещения). В случае заключения договора уступки права требования, передача Помещений Застройщиком и принятие их новым Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома при условии полной оплаты цены по договору уступки права требования.

8.2. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.3. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Помещений к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещений и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законом. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения либо курьерской службой доставки корреспонденции по указанному им почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, указанное в п. 8.3 настоящего Договора, обязан приступить к принятию Помещений в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При отсутствии обоснованных претензий к качеству Помещений Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт и вернуть экземпляр передаточного акта Застройщику не позднее даты передачи Помещения.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещений или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Помещений Застройщик по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства сообщения Застройщика, указанного в п. 8.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Помещений. В случае отсутствия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства такого сообщения, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Помещений с даты, когда оператором почтовой связи/курьерской службой доставки заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, истечением срока хранения. При этом риск случайной гибели Помещений признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Помещений.

9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

9.1. Качество Помещений, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе предусмотренных п. 2.4 настоящего договора.

9.2. Гарантийный срок на подлежащие передаче Помещения устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания первого передаточного акта.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Помещений и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-тидневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

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

9.4. В случае если Дом или переданное Участнику долевого строительства Помещение построены (созданы) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в пункте 9.1 Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению их качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

10.1. Настоящий Договор применяется к отношениям сторон с момента подписания Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

10.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон путем оформления письменного соглашения, а также в случаях, предусмотренных законом.

10.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 9.4 настоящего Договора.
- 3) существенного нарушения требований к качеству передаваемого Участнику долевого строительства Помещения;
- 4) в иных случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Форс-мажор означает:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного

государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 (двух) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами.

13.2. Настоящим Застройщик гарантирует (заверяет об обстоятельствах), что на Помещения, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору не заключен (не подписан) и не будет заключен Договор участия в долевом строительстве с третьими лицами, а также права требования на передачу Помещений от Застройщика, Помещения не обременены залогом или иными правами третьих лиц. При нарушении гарантии Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства взамен Помещений, обремененных правами третьих лиц, Помещения, расположенные в этом же доме, имеющие аналогичные характеристики (площадь, отделка).

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

13.4. Стороны установили, что соблюдение претензионного порядка урегулирования споров и разногласий является обязательным для сторон. Претензии в связи с ненадлежащим исполнением стороной своих обязательств должны быть заявлены стороной в письменной форме и рассмотрены в течение 10 рабочих дней с момента получения. В претензии должны быть изложены требования и обстоятельства, на которых они основываются, сумма претензии, обоснованный расчет и перечень прилагаемых документов.

13.5. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с общими правилами подведомственности и подсудности.

13.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.7. Сообщения и уведомления в адрес Застройщика и Участника долевого строительства, а также проекты соглашений между Застройщиком и Участником долевого строительства о внесении изменений в настоящий Договор, в рамках настоящего Договора должны направляться в письменной форме и будут считаться исполненными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом с уведомлением о вручении или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими лицами.

Сторона считается уведомленной в зависимости от средства связи в следующих случаях: с даты уведомления о вручении либо с даты проставления почтовой/курьерской отметки об отсутствии адресата (об истечении срока хранения, об отказе в получении); с даты принятия представителем стороны-получателя уведомления под расписку.

Почтовый обмен всей корреспонденцией в рамках настоящего Договора должен осуществляться исключительно по адресам Сторон, установленным в качестве официальных:

– для Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кемерово-Сити»:

650066, г. Кемерово, пр. Притомский, д. 7/5, пом. 101.

– _____.

Направление корреспонденции по адресам иным, чем указано в настоящем пункте, будет признано ненадлежащим.

13.8. В случае изменения адреса регистрации, почтового адреса, установленного в качестве официального, иных данных Участника долевого строительства, он обязан не позднее 2 (двух) рабочих

дней с даты их изменения направить в предусмотренном п. 13.7 настоящего договора порядке извещение Застройщику с указанием своих новых адресов и иных данных.

В случае несвоевременного извещения Застройщика о смене адреса, вся корреспонденция, адресованная Застройщиком Участнику долевого строительства, считается отправленной по надлежащему адресу и полученной Участником долевого строительства.

13.9. Недействительность какого-либо из условий настоящего Договора не влечет недействительности прочих его условий.

13.10. Изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями между Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Провинция» и Обществом с ограниченной ответственностью «СДС-Финанс» в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для регистрирующего органа.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Перечень помещений, подлежащих передаче.

Приложение № 2 – Планы помещений, подлежащие передаче.

Приложение № 3 – Паспорт отделки помещений, подлежащих передаче.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Кемерово-Сити»

650066, г. Кемерово, пр. Притомский, 7/5, пом. 101, ИНН/КПП 4205379475/420501001

р/с 40702810526000023447 в Кемеровском отделении № 8615 ПАО Сбербанк,

к/с 301018102000000000612, БИК 043207612

15.2. Участник долевого строительства: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

От имени ЗАСТРОЙЩИКА:

_____ **А.И. Парамонов**

От имени УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение № 1
к договору
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

ПЕРЕЧЕНЬ ПОМЕЩЕНИЙ,

подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства, находящихся в

жилом доме № _____, расположенном по строительному адресу: _____.

№ п/ п	Но мер пом еще ния	Наз нач ени е	Этаж распо ложе ния	Под ъезд	общая площад ь (без учёта лоджии с коэффи циенто м 0,5) кв.м.	общая площад ь (с учётом лоджии с коэффи циенто м 0,5) кв.м.	кол иче ств о ком нат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования		урове нь отдел ки	Стоимость квартиры
								Усло вный номе р комн аты	Площадь , кв.м.	наим енова ние поме щени я	площадь, кв.м.		

ПРИМЕЧАНИЯ:

Общая площадь помещений указана согласно проектной документации и подлежит уточнению после проведения технической инвентаризации.

От имени ЗАСТРОЙЩИКА:

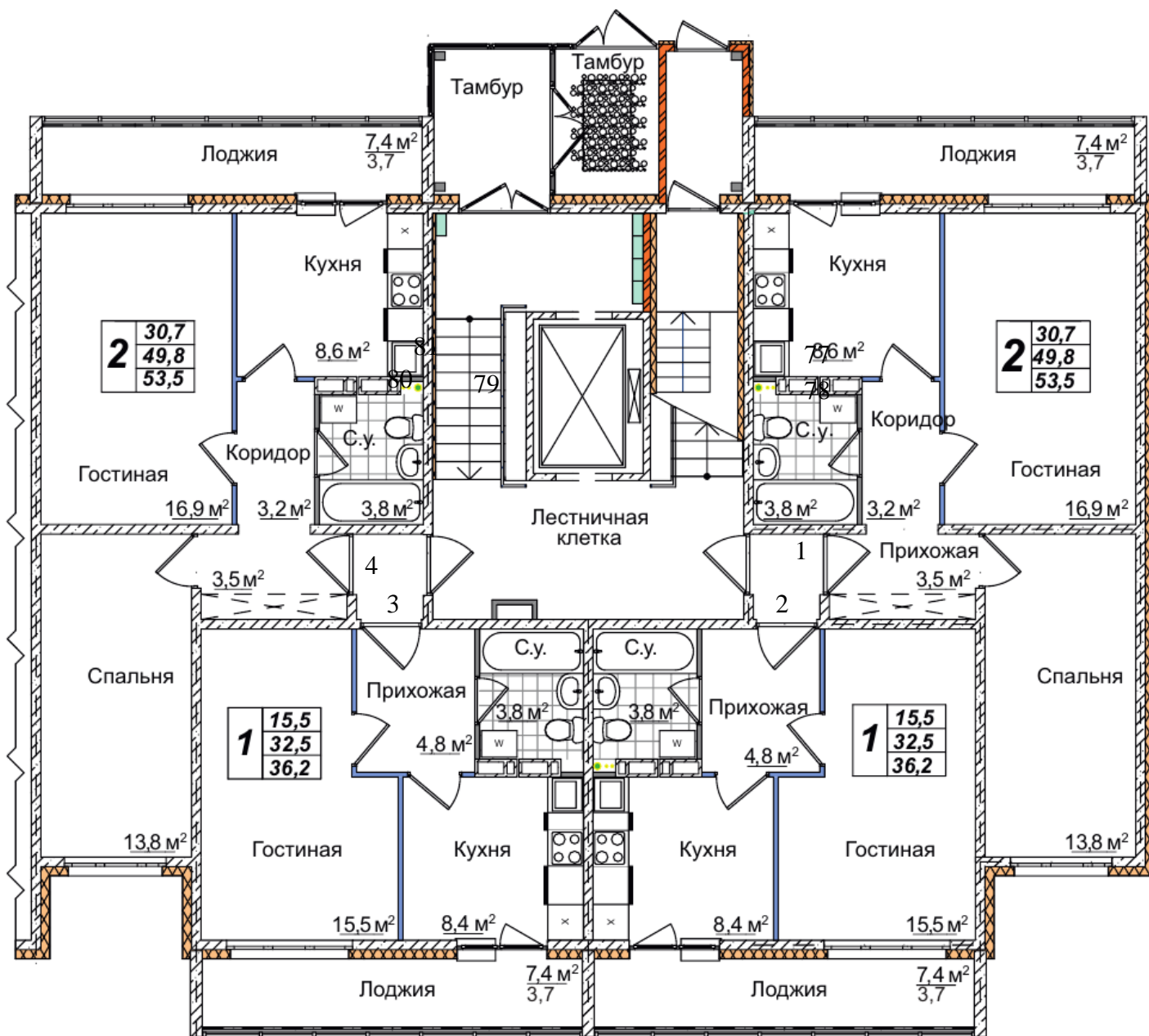
_____ **А.И. Парамонов**

От имени УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

**Примерный План помещения (квартиры), являющейся частью Объекта долевого
строительства
На этаже:**

Подъезд 1
этаж № 1

ОБРАЗЕЦ



От имени ЗАСТРОЙЩИКА:

_____ А.И. Парамонов

От имени УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение № 3

к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

ПРИМЕРНЫЙ ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ ПОМЕЩЕНИЙ,

ПОМЕЩЕНИЯ С ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКОЙ «ПОД САМООТДЕЛКУ» (ЧЕРНОВАЯ ОТДЕЛКА):

Окна – из ПВХ профиля в комплекте с фурнитурой, подоконной доской, наружными сливами со стороны улицы, с откосами из панелей ПВХ, обрамленные ПВХ-уголком;

Балконный блок – из ПВХ с фурнитурой, порог со стороны комнаты – из ПВХ;

Лоджии – одинарное остекление в алюминиевом переплете, раздвижное в верхней части, с заделкой уголком примыканий остекления к стенам и балконной плите;

потолок – водоэмульсионная окраска;

пол – срезка монтажных петель, заделка отверстий и стыков между стеной и балконной плитой;

стены – утепление наружной стены с последующей отделкой в соответствии с проектом;

металлическое ограждение – окраска;

Двери входные – металлические (установка в комплектации согласно проекту);

Потолок – железобетонная плита с затиркой швов и монтажных стыков, заделка мест прохода инженерных коммуникаций;

Стены и перегородки (согласно проекту):

- железобетонные панели - заделка швов и мест прохода инженерных коммуникаций;
- из керамзитобетонных блоков – штукатурка цементным раствором, заделка технологических отверстий и мест прохода инженерных коммуникаций;
- из гипсовых пазогребневых плит - затирка швов;
- из ГКЛ - без отделки;

Полы :

Со 2-го этажа

- жилые комнаты, кухни, прихожие, внутриквартирные коридоры – фиброармированная стяжка;
- сан.узлы – гидроизоляция, фиброармированная стяжка;

1 этаж

- жилые комнаты, кухни, прихожие, внутриквартирные коридоры - теплоизоляция, фиброармированная стяжка без дополнительного выравнивающего слоя;
- сан.узлы – теплоизоляция, гидроизоляция, фиброармированная стяжка без дополнительного выравнивающего слоя;

Электромонтажные работы – разводка по квартире медным проводом согласно проекту с установкой электросчетчиков, розеток, выключателей, установка патронов и лампочек (в сан.узлах и коридорах);

Холодное водоснабжение – стояки из стальных оцинкованных труб с установкой запорной арматуры и водосчетчика, фильтра грубой очистки воды, разводка к сантехприборам не выполняется;

Горячее водоснабжение – стояки из стальных оцинкованных труб с установкой запорной арматуры, хромированного полотенцесушителя и водосчетчика, фильтра грубой очистки воды, разводка к сантехприборам не выполняется;

Канализация – стояки из труб ПВХ с установкой заглушек, разводка к сантехприборам не выполняется;

Отопление – стояки из стальных труб с установкой приборов отопления в объеме проекта с запорно-регулирующей арматурой и шаровыми кранами;

Пожарная сигнализация – установка автономных дымовых пожарных извещателей во всех комнатах за исключением сан.узлов.

Для домов этажностью более 10-ти в прихожих предусмотрена установка тепловых извещателей;

Вентиляция – естественный приток воздуха - осуществляется через открывающиеся створки оконных блоков, вытяжка - через вытяжные каналы кухонь и санузлов с установкой вентиляционных пластиковых решеток.

На двух последних этажах устанавливаются бытовые вентиляторы (для домов этажностью более 5-ти);

На последнем этаже устанавливаются бытовые вентиляторы (для домов этажностью до 5-ти);

Телевидение - ввод кабеля в этажный щиток, установка антенн коллективного пользования.

От имени ЗАСТРОЙЩИКА:

_____ **А.И. Парамонов**

От имени УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
