

ДОГОВОР № XX
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по ул. Космонавта Поповича, 22 в г. Южно-Сахалинске

г. Южно-Сахалинск

XX.XX.XXXX г.

Общество с ограниченной ответственностью «Транзит ДПД», ИНН 6501090616, ОГРН 1036500601257 от 05.01.2003г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик» («Заказчик»)**, в лице Директора Пономарева Евгения Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин РФ, _____, **xx.xx.xx года рождения**, паспорт **серия xxxx № xxxxx**, выдан ___ г., адрес регистрации: г. Южно-Сахалинск, ул. ___, д. ___, кв. ___, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, действующий (ая) от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые **«Сторонами»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Применимое законодательство: Конституция России, Гражданский кодекс России, Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», иные федеральные законы, и, даваемые в соответствии с ними, другие нормативные правовые акты России.

1.2. Застройщик (Заказчик) - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок, кадастровый номер - **65:01:0601004:9**, находящийся по адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Космонавта Поповича, 22**, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Участник долевого строительства (Дольщик) – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по настоящему Договору долевое финансирование строительства квартиры или нежилого помещения за счет собственных средств;

1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- устав **Застройщика**;
- свидетельство о государственной регистрации **Застройщика** 65 № 000146611 от 05.01.2003г.;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе **Застройщика** 65 № 0004147 от 13.07.1999г.;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления **Застройщиком** предпринимательской деятельности (за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет);
- разрешение на строительство Объекта долевого строительства N 65-64701000-06472-2016 от 21.11.2016г.,
- проектная декларация от 24 ноября 2016 г. , публикация в газете «Южно-Сахалинск сегодня» от 24 ноября 2016 г. N 69 в соответствии со ст. 19 Федерального закона № 214;
- договор аренды земельного участка № б/н от **27.10.2016г.**, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства;
- договор о передаче функций заказчика-застройщика от 22.11.2016г.;
- согласованная надлежащим образом проектная документация – положительное заключение экспертизы № 76-2-3-0124-16 от 5.09.2016 г.

1.5. По требованию **Участника долевого строительства Застройщик** обязан представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- заключение государственной экспертизы проектной документации;

- документы, подтверждающие права **Застройщика** на земельный участок.

1.6. Строящееся здание: Многоквартирный жилой дом по адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Космонавта Поповича, 22.**

1.7. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в строящемся здании - многоквартирном доме, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства.**

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- **Город:** Южно-Сахалинск.
- **Улица:** Космонавта Поповича
- **Дом:** 22
- **Этаж:** XX
- **Предварительный номер помещения:** XX
- **Примерная общая площадь (без балконов/лоджий):** XX кв. м.
- **Площадь балконов/лоджий:** XX кв. м. (балкон)
- **Общая площадь объекта долевого строительства:** XX кв.м.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится **Застройщиком** после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.9. В части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» к отношениям, вытекающим из настоящего Договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей (ч.9 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик, одновременно являясь **Заказчиком** в строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Космонавта Поповича, 22,** (в дальнейшем "Объект"), привлекает **Участника долевого строительства к долевому участию** в инвестировании строительства Объекта согласно существующему проекту, с целью возникновения у **Участника долевого строительства** по окончании строительства Объекта права собственности на жилые помещения, указанное в п.1.7. настоящего Договора.

Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

Объем инвестирования **Участника долевого строительства** включает финансирование всех затрат, необходимых для строительства Объекта, в том числе, финансирование затрат на содержание **Заказчика-Застройщика**, затрат на благоустройство прилегающей к Объекту территории, затрат на аренду земельного участка, отчисления на развитие городской и затраты на возведение объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих передаче по окончании строительства Объекта эксплуатирующим организациям, в размере, пропорциональном установленной в п.1.7. настоящего Договора площади, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по завершении строительства Объекта.

2.2. Срок ввода объекта в эксплуатацию. – **октябрь 2019 года.** Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – **IV квартал 2019 года.**

2.3. Застройщик обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства на стадии под чистовую отделку со степенью готовности, оговоренной в п. 4.1.5 настоящего Договора.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи несет **Застройщик**.

2.5. В случае смерти **Участника долевого строительства** его права и обязанности по Договору переходят к его наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.6. Наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет **Застройщика** о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.7. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет **Участник долевого строительства** и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена одного квадратного метра составляет **XXXXX (XXXXX тысяч) рублей**. Цена одного метра квадратного определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере **XXXXX (XXXXX тысяч) рублей** за один метр квадратный и сумма на оплату услуг Заказчика-застройщика в размере **XXXXX (XXXXX тысяч) рублей** за один метр квадратный.

Общая сумма долевого участия в строительстве дома составляет XXXXX (XXXXX миллионов XXXXX тысяч) рублей, исходя из цены одного квадратного метра – **XXXXX рублей** и общей площади – **XX м2**.

При расчете стоимости 1м2, площадь балкона рассчитывается с коэффициентом 0,3.

При 100% оплате стоимости договора, цена 1м2 является окончательной и может быть изменена только в соответствии с п. 3.3.

В случае, если сумма вносится частями, то по истечении 3-х месячного периода последующие платежи вносятся с учетом процентных начислений на сумму задолженности с применением коэффициента инфляции в размере 8% годовых.

3.2. Все расчеты и график финансирования строительства оговариваются в **Приложении №№ 1, 2**, которое является неотъемлемой частью договора.

При недостатке уплаченных **Участником долевого строительства денежных средств**, все расходы сверх цены Договора **Застройщик** несет самостоятельно.

3.3. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по соглашению Сторон.

3.4. Оплата производится **Участником долевого строительства** в рублях наличными денежными средствами в кассу предприятия, или путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

3.5. При безналичном расчете датой внесения **Участником долевого строительства** средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**. При оплате товарно-материальными ценностями, датой оплаты будет считаться дата поступления товарно-материальных ценностей.

3.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** разницу, рассчитанную в соответствии со ст. 3.1., 3.2., 3.3 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 м2 по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации **Застройщик** обязуется вернуть **Дольщику** разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1., 3.2., 3.3. Договора.

3.8. В случае если по окончании строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении **Застройщика** останутся излишние или неиспользованные средства (экономия **Застройщика**), таковые будут считаться дополнительным вознаграждением **Застройщика**.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- стены - оштукатуренные;
- полы - цементно-песчаная стяжка, без верхних покрытий;
- двери - входная деревянная дверь (без межкомнатных дверей);
- окна, балконы, лоджии - оконные блоки из профилей ПВХ, стеклопакет;
- потолки – монолитная плита без оштукатуривания;
- электротехническая часть - внутренняя электрическая разводка (без установки розеток, выключателей, патронов);
- водопровод – стояки с отводами, без установки сантехнического оборудования;
- отопление – разводка по квартире с установкой радиаторов, согласно проекту;
- канализация – стояки с отводами, без установки оборудования (без унитазов, ванн, моек, умывальников).

Остальные отделочные работы в квартире не входят в сумму Договора и производятся Участниками долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет только после подписания акта приемки-передачи квартиры или нежилого помещения.

4.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

4.1.10. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.11. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платеж по Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче, после чего самостоятельно нести ответственность за его сохранность. С момента подписания акта приема – передачи и до передачи Объекта эксплуатирующей организации осуществлять полную оплату расходов по счетам, связанных с эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого

строительства, а именно возмещение затрат за теплоснабжение и горячую воду, возмещение затрат за холодную воду и канализацию, возмещение затрат за электроснабжение по тарифам, утвержденным РЭК Сахалинской области, применяемых для Застройщика.

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

4.2.4. До подписания Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не производить никаких перестроек в квартире или нежилом помещении (перепланировка, снос стен и перегородок, установка решеток, остеклений, переустройство коммуникаций, производство электромонтажных работ, а также работ, затрагивающих фасад здания, и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. Реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства в срок более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства и неустойки в размере 5% от стоимости Договора.

5.2. Дольщик вправе:

5.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

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

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Сторона, по инициативе которой Договор расторгается при отсутствии его нарушения другой Стороной, обязана уплатить неустойку в размере 5% от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 9 Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

7.3. Гарантийный срок на общестроительные работы в квартире составляет 5 лет, на окна и двери из ПВХ – 2 года с момента подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 10 дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. При устранении недостатков (дефектов) гарантийный срок продлевается на период их устранения.

Заказчик может быть освобожден от гарантийной ответственности в соответствии с п. 2 ст. 755 ГК РФ, если докажет, что обнаруженные недостатки произошли в следствие:

- нормального износа объекта или его частей;
- неправильной эксплуатации объекта;
- ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приемки-передачи.

8.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение месяца. Допускается передача Объекта долевого строительства до срока, установленного в п. 2.2 Договора.

8.3. Застройщик не менее чем за 10 дней обязан предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктами 2.2., 8.3., 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 8.4. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.2 Договора срок;
2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;
3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (п.7.1.Договора);
4. нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;

9.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;
2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
3. отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
4. возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;
5. реорганизации Застройщика;
6. в иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации, случаях.

9.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, без уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами. Денежные средства возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом.

9.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1. неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
2. в иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации, случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. При переуступке прав и обязанностей по Договору в пользу 3-х лиц, Застройщик удерживает с Участника долевого строительства комиссию в размере 1,5% от стоимости Договора.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- объект незавершенного строительства;
- право аренды земельного участка, принадлежащего Застройщику на правах аренды;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на указанный объект.

11.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на незавершенный Объект долевого строительства указанный объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора права на земельный участок, принадлежащий Застройщику на правах аренды, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом не находится в залоге или других обременениях прав в рамках обеспечения обязательств Застройщика перед третьими лицами по аналогичным договорам, кроме Участников долевого строительства по настоящему Договору.

11.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом.

11.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 11.7, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

11.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается **Договором страхования гражданской ответственности застройщика** за исполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

11.10. Участник долевого строительства дает согласие на обработку и передачу своих персональных данных Страховой организации _____ (подпись).

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные

в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

12.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 3 рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

12.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.2. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью Договора.

13.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Транзит ДПД», 693023, г. Южно-Сахалинск, ул. Комсомольская, 271/1; т/факс (4242)55-67-34, 73-65-20; ИНН 6501090616; КПП 650101001; ОГРН 1036500601257 от 05.01.2003г., КБ «Долинск» ЗАО г. Южно-Сахалинск, БИК 046401727, к/с 30101810300000000727, р/с 407 028 103 000 033 200 01

Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ (Пономарев Е.А.)

_____ (XXXXXX XX.XX.)

М.П.