

ДОГОВОР № /2016/л-4а
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Смоленск

201 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Билдинг групп», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Никитенкова Сергея Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, пасп.

_____, выданный _____, дата выдачи _____ г., зарегистрированный по адресу:

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени лично, с другой Стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** привлекает денежные средства **Участника долевого строительства** для строительства:

- 5-ти этажного многоквартирного жилого дома, на земельном участке площадью 1950 кв. м., к.н. 67:18:0000000:1447, расположенного по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Козинское, д. Киселевка, ул. Луговая, д.4-а (строительный адрес) (далее по тексту – *Многоквартирный дом*).

Адрес **Многоквартирного дома** присваивается Администрацией Козинского сельского поселения Смоленского района, Смоленской области, после ввода в эксплуатацию, и подтверждается соответствующим Постановлением.

1.3. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства **Многоквартирного дома** по настоящему Договору с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на Объект долевого строительства, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство выданное Администрацией муниципального образования "Смоленский район" Смоленской области за №67-RU67518000-476-215 от 04.12.2015 г.;

- проектная декларация, соответствующая требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 07.12.2015 г., размещенная на официальном сайте **Застройщика** по адресу сети Интернет: <http://www.bgrp.ru/catalog/anglijskiy-dom/proektnaya-dokumentatsiya>;

- Свидетельство №0056.03-2013-673003624-С-110 от 04.02.2013 г., выданное Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация "Объединение смоленских строителей" (СРО № СРО-С-110-11122009), срок действия – бессрочно, принадлежащая юридическому лицу выполняющего СМР по Договору Генерального подряда ООО "ОЛТИ" (ОГРН 1026701427532, ИНН 6730036240).

1.4. Участник долевого строительства уплачивает **Застройщику** цену Договора в сумме и порядке, указанном в разделе 2 Договора, а **Застройщик** осуществляет строительство **Многоквартирного дома** собственными силами и (или) с привлечением других лиц (Генерального подрядчика), по собственному усмотрению.

1.5. По окончании строительства и ввода **Многоквартирного дома** в эксплуатацию **Застройщик** передает **Участнику долевого строительства** жилое помещение (квартиру), расположенную на - - этаже Многоквартирного дома, общей проектной площадью _____ кв.м. (определяемой как сумма площадей всех частей жилого помещения (квартиры), включая лоджию проектной площадью - - кв.м.) строительный № - - (далее по тексту – *Объект долевого строительства*).

Описание **Объекта долевого строительства**, подлежащего передаче **Участнику долевого**

строительства по условиям настоящего Договора, и его планируемая площадь указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Многokвартирном доме**, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилые помещения.

1.6. В соответствии с условиями настоящего Договора **Объект долевого строительства** подлежит передаче в собственность **Участника долевого строительства** после завершения всех видов работ, предусмотренных проектом строительства, и получения **Застройщиком**, в установленном действующим законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, в течении второго квартала 2017 года, при этом, **Застройщик** вправе передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** в любой календарный месяц указанного квартала, но не позже 30.06.2017 г., при этом, в срок передачи включен обязательный срок уведомления **Участника долевого строительства**, равный четырнадцати календарным дням, исчисляемым с момента готовности **Застройщика** передать введенный в эксплуатацию объект.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора несет **Застройщик**.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 м² на общую площадь **Объекта долевого строительства** и на момент подписания настоящего Договора составляет () рублей **00** копеек (без НДС).

Стоимость одного квадратного метра общей площади **Объекта долевого строительства** является фиксированной и составляет () рубль копейки (без НДС).

Цена Договора при условии выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по порядку и срокам расчета с **Застройщиком** изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

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

2.3. **Участник долевого строительства** оплачивает цену Договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, в следующем порядке:

- платеж в размере () рублей, будет оплачен в течении двух банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, путем банковского перевода в безналичной форме на расчетный счет **Застройщика**: р/с 40702810459000000289, БИК 046614632, к/с 3010181000000000632, открытый в Смоленском отделении № 8609 ПАО «Сбербанк России;

- платеж в размере () рублей будет произведен **Участником долевого строительства** по безналичному перечислению на расчетный счет **Застройщика**, р/с 40702810459000000289, БИК 046614632, к/с 3010181000000000632, открытый в Отделении №8609 Сбербанка России г. Смоленск, за счет целевого кредита, предоставляемого _____ (далее – **Банк**) на основании **Кредитного договора № ____ от 00.00.201** г., заключенного между **Банком** и **Участником долевого строительства**, в течение десяти рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объекта долевого строительства**, **Объект долевого строительства** считается находящимся в залоге (ипотеке) у **Банка**; Залогодержателем с момента государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** будет являться _____. Права Залогодержателя удостоверяются Закладной, которая оформляется одновременно с регистрацией права собственности на **Объект долевого строительства**. Имущественные права **Участников долевого строительства**, возникшие в соответствии с настоящим Договором, будут с момента его заключения (государственной регистрации) находиться в залоге у _____ в

обеспечение исполнения обязательства **Участника долевого строительства** перед **Банком** по кредитному договору, заключенному с **Банком**. **Залогодержателем** по данному залогу будет являться _____. Залог имущественных прав на получения **Объекта долевого строительства** в собственность по настоящему Договору действует с момента регистрации залога в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и до момента передачи **Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства**.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение перепланировка/переустройство **Объекта долевого участия** могут быть осуществлены только с письменного согласия **Банка**.

2.4. В случае изменения общей фактической площади **Объекта долевого строительства** по отношению к проектной, по результатам обмера, произведенного организацией, имеющей право осуществлять техническую инвентаризацию, цена Договора подлежит изменению.

2.5. Если фактическая общая площадь **Объекта долевого строительства** будет больше проектной площади, то **Участника долевого строительства** доплачивает **Застройщику** стоимость возникшей разницы в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с момента получения обмеров **Объекта долевого строительства** и уведомления его об этом **Застройщиком**.

2.6. Если фактическая общая площадь **Объекта долевого строительства** будет меньше проектной площади, указанной в Приложении № 1, то **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства** стоимость разницы в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с момента получения обмеров **Объекта долевого строительства** и уведомления его об этом.

2.7. В случаях, указанных в п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения **Участнику долевого строительства** уведомления от **Застройщика без оформления** дополнительного соглашения к Договору.

2.8. Помимо уплаты цены Договора, **Участником долевого строительства** несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора в размере, установленном налоговым законодательством.

2.9. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, **Застройщик** осуществляет возврат денежных средств, предоставленных **Участником долевого строительства** **Банком** по Кредитному договору в соответствии п. 3.2. настоящего договора, путем их перечисления на счет **Банка** в погашение кредитных обязательств **Участника долевого строительства** по следующим реквизитам: _____ в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты расторжения/прекращения Договора.

2.10. Если сумма, перечисленная **Застройщиком Банку**, превышает размер задолженности **Участника долевого строительства** перед **Банком** по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются **Банком Участнику долевого строительства** на счет **Участника долевого строительства** по его указанию, взаимоотношения между **Участником долевого строительства** и **Банком** определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

2.11. Сумма денежных средств оплаченная **Участником долевого строительства** за счет собственных средств и подлежащая возврату возвращается **Застройщиком** на счет **Участника долевого строительства** по его указанию.

2.12. **Застройщик** обязуется информировать **Банк** о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

2.13. В случае получения от **Участника долевого строительства** уведомления об изменении реквизитов **Банка** с приложением соответствующего заверенного печатью **Банка** уведомления, **Застройщик** перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. **Застройщик** обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от **Участника долевого строительства**, по целевому назначению - на строительство **Многоквартирного дома** в соответствии с проектной документацией.

3.1.2. Сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству **Многоквартирного дома**.

Указанное условие не наделяет **Участника долевого строительства** правом самостоятельно посещать строящийся **Объект долевого строительства**, и/или требовать доступ на строительную

площадку **Многоквартирного дома**, до ввода его в эксплуатацию, по условиям обеспечения безопасности жизни и здоровья **Участника долевого строительства**. Доступ может быть осуществлен **Застройщиком** по исключительным обстоятельствам, и в присутствии уполномоченных представителей **Застройщика**.

3.1.3. Завершить строительство и обеспечить получение разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство **Многоквартирного дома**, но не позднее срока, указанного в п. 1.6. настоящего договора.

3.1.3.1. В случае если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в вышеуказанный 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 настоящим Договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** оформляется **Дополнительным соглашением**.

3.1.3.2. По завершении строительства объект передается **Участнику долевого строительства** без чистовой отделки в следующей степени готовности:

Строительная часть:

- **входная дверь** металлическая, с замком, по проекту;
- **оконные заполнения** - установлены энергосберегающие стеклопакеты, материал усиленный ПВХ профиль, откосы оштукатурены в черновую, подоконные доски не предусмотрены;
- **стены** – несущие выполнены из силикатного утолщенного кирпича, межкомнатные перегородки и стены санузлов – из ячеисто-бетонных блоков, в соответствии с Проектом. Отделка улучшенная, выполняется цементно-известковым раствором;
- **потолок** – сборный железобетонный. Отделка: штукатурка межпанельных стыков (рустов) цементно-известковым раствором;
- **пол** – цементная стяжка;
- **межкомнатные двери** – не устанавливаются.

Инженерно-техническая часть:

- **электроснабжение** – установка однофазного электрического счетчика в эл.щитке, с разводкой по помещению с выводами по установку розеток, выводы под освещение и выключателей, в соответствии со СНиП;
- **водоснабжение** – монтируется стояк холодного водоснабжения, с установкой счетчика холодной воды и трубной разводкой для подключения санитарно-технических приборов. Сами приборы не устанавливаются, выходы глушатся снимаемыми заглушками;
- **водоотведение** – выполнен ввод канализационных труб с монтажом фасонных частей для подключения. Сантехнические приборы (раковины, ванны, унитазы, мойки) не устанавливаются;
- **тепоснабжение (Отопление)** – индивидуальное, газовое, с установкой двухконтурного газового котла и установкой приборов отопления (без терморегуляторов), и счетчиков учета;
- **бытовые газовые плиты** не устанавливаются;
- **система кондиционирования** выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет.
- **вытяжная вентиляция**, в объеме проекта, и предназначена для воздухообмена помещений кухни и санузла;
- **внутриквартирная разводка автоматической пожарной сигнализации** и установка необходимого количества датчиков выполняются **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет в соответствии с проектом, согласованным с требованиями уполномоченным законодательством организаций по Смоленской области на момент передачи **Объекта долевого строительства** и эксплуатирующей организацией.
- **слаботочные сети**, телефонная и радиотрансляционная сеть, Интернет, подключается **Участником долевого строительства** самостоятельно, на основании заключенных им Договоров с поставщиками указанных услуг.
- **мусоропроводы** отсутствуют.

3.1.4. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности на **Объект долевого строительства Участника долевого строительства**.

3.1.5. Передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**,

согласованном в Приложении №1 к настоящему Договору, и в срок, предусмотренный в п.1.6. настоящего Договора.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.2.1. Принять **Объект долевого строительства** по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п.1.6. настоящего Договора, в порядке установленном в разделе 5 настоящего Договора.

3.2.2. Участник долевого строительства вправе уступить права требования **Объект долевого строительства** третьим лицам в соответствии с разделом 7 настоящего Договора, при наличии письменного согласия на это со стороны **Застройщика**.

3.2.3. Оформить за свой счет **Объект долевого строительства** в собственность.

3.2.4. Использовать **Объект долевого строительства** в соответствии с его назначением. **Участник долевого строительства** обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на квартиру.

3.2.5. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

3.4. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества **Объекта долевого строительства** является разрешение на ввод **Многokвартирного дома** в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства** составляет 5 (Пять) лет с момента ввода **Многokвартирного дома** в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Многokвартирного дома**, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре **Объекта долевого строительства** и подписании Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, должны быть устранены **Застройщиком** за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения **Застройщиком** письменного уведомления **Участника долевого строительства** (третьих лиц, кому **Участник долевого строительства** уступил права требования) об этих недостатках.

4.3. 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.

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

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, при условии наличия заключения экспертной организации, на необходимость произведенных работ, и выявленных недостатков.

4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства** **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником долевого строительства** денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их

возврата **Застройщиком Участнику долевого строительства.**

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

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и его принятие **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, но не позднее срока, указанного в п. 1.6 настоящего Договора.

5.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение от **Застройщика** о завершении строительства **Многоквартирного дома** и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. **Участник долевого строительства** до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий.

5.5. В случае, если строительство **Многоквартирного дома** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. В таком случае изменение срока передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** возможно по соглашению Сторон, что оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. **Участник долевого строительства** вправе в любое время до выхода разрешения о вводе **Многоквартирного дома** в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, и/или имеющие подтверждение соответствующим заключением уполномоченной организации. **Застройщик** обязан в установленные законом сроки возвратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

6.4. **Застройщик** вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

6.5. Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора в полном объеме, о чем **Участник долевого строительства** письменно уведомляет **Застройщика**.

7.2. В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены Договора уступка **Участником долевого строительства** права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства **Многоквартирного дома**:

- земельный участок, приобретенный **Застройщиком** для строительства **Многоквартирного дома**;

- строящийся на этом земельном участке **Многоквартирный дом**.

8.2. При государственной регистрации права собственности **Застройщика** на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права собственности **Застройщика** на него.

8.3. С даты получения **Застройщиком** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** до даты передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, установленном в разделе 5 настоящего Договора, **Объект долевого строительства** считаются находящимся в залоге у **Участника долевого строительства**. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав **Многоквартирного дома** и не являющиеся **Объектами долевого строительства**, не считаются находящимися в залоге с даты получения **Застройщиком** указанного разрешения.

8.4. Исполнение обязательств **Застройщика**, в соответствии со ст. 15.1. ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору обеспечиваться поручительством банка, путем заключения Договора поручительства, в пользу **Участника долевого строительства**.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. 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 законом неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. При возврате **Застройщиком** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате **Участником долевого строительства** неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: 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 настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс-мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также изданными позднее Правительством РФ нормативных актов, содержащих правила, обязательные для Сторон Договора при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга.

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером под роспись или заказным отправлением с описью вложения.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. План Объекта долевого строительства

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Билдинг групп»

Юридический адрес: 214012 г. Смоленск, ул. 12 лет Октября, д. 7, кв. 28.

ИНН 6732080252, КПП 673201001, ОГРН 1146733019707, р/с 40702810459000000289 Отделение №8609 Сбербанка России г. Смоленск, БИК 046614632, к/с 30101810000000000632

Генеральный директор ООО «Билдинг групп»

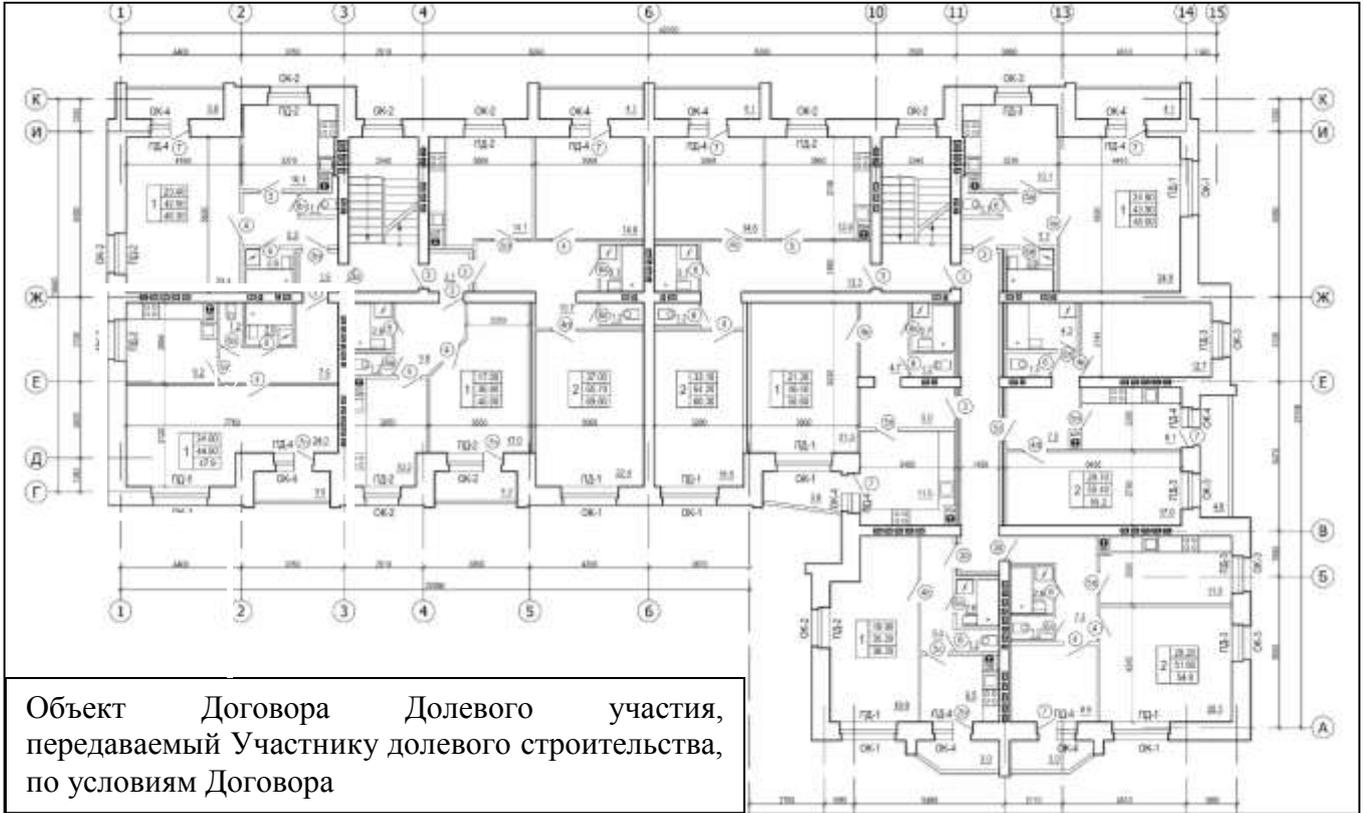
Никитенков С.Г./

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

**ПЛАН
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. поэтажный план с указанием Объекта долевого строительства.



Застройщик:

ООО «Билдинг групп»

Юридический адрес: 214012 г. Смоленск, ул. 12 лет Октября, д. 7, кв. 28.

ИНН 6732080252, КПП 673201001, ОГРН 1146733019707

Р/с 40702810459000000289 Отделение №8609 Сбербанк России г. Смоленск, БИК 046614632

К/с 30101810000000000632

Генеральный директор ООО «Билдинг групп»

/Никитенков С.Г./

Участник долевого строительства:

_____/ _____/