

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

пгт Яблоновский

« _____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ООО «Атлас» (ИНН 0107030801, КПП 0100701001, ОГРН 1160105051578, зарегистрировано 19.05.2016 г. МИ ФНС РФ № 3 по Республике Адыгея) в лице генерального директора Хуако Мурата Асланбиевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **граждан _____ РФ _____**, _____ г. р., место рожд. – _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____ - _____, зарегистрированн _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный восьмизэтажный жилой дом на земельном участке площадью 2 975 кв. м., с кадастровым номером 01:05:0200169:186, категории земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования – среднеэтажные многоквартирные жилые дома, расположенном по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Яблоновский, ул. Майкопская, 40 (далее по тексту – «Многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в указанном многоквартирном доме Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства – квартира имеет следующие основные характеристики:

Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение	
Условный номер квартиры		
Подъезд		
Этаж		
Общая проектная площадь жилого помещения		
Количество комнат		
Общая площадь комнат (жилая площадь), кв. м.		
Площадь комнат (жилая площадь), кв. м.		
Количество помещений вспомогательного использования		
Общая площадь помещений вспомогательного использования, кв. м.		
Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м.	Кухня	
	Прихожая	
	Санузел	
Количество лоджий, балконов		
Общая площадь лоджий, балконов, кв. м.		
Площадь лоджий, балконов с понижающим коэффициентом		
Общая приведенная площадь жилого помещения, кв. м.		

где, общая проектная площадь жилого помещения – площадь, указанная в проектно-сметной документации, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, балконов, применяемая исключительно в целях государственной регистрации права собственности дольщика на объект недвижимости и определения размера последующих, обязательных платежей за пользование недвижимостью (налог на имущество, оплата коммунальных услуг); площадь лоджий, балконов с понижающим коэффициентом – площадь лоджий, балконов, определяемая по условиям настоящего договора из расчета коэффициента 0,5; общая приведенная площадь жилого помещения – площадь, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом, применяемая для определения цены договора. Окончательные площадь, номер Объекта долевого строительства определяются по данным технической инвентаризации.

1.2. Техническое состояние и план Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, изложены в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего договора, принадлежит застройщику на праве аренды, зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, на основании договора аренды земельного участка от 15.05.2018 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости 16.05.2018 г. сделана запись о регистрации № 01:05:0200169:186-01/004/2018-2.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании разрешения на строительство № 01-505107-079-2018 от 28.05.2018 г.

1.5. Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация представлена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на официальном сайте Застройщика по адресу: на-майкопской.рф.

1.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство 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. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свою информированность и согласие на то, что в случае изменения разрешительной или проектной документации на строительство объекта, срок окончания строительства может быть изменен Застройщиком, о чем он обязан уведомить Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ.

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Участник долевого строительства производит оплату путем наличного, безналичного расчёта, и любыми другими способами, не запрещёнными законодательством РФ, в течение _____ рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего договора. Исполнение обязательств по договору может производиться третьими лицами в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. Цена настоящего договора не может быть изменена в одностороннем порядке.

2.4. Окончательный расчет между сторонами по настоящему Договору производится исходя из уточненной общей приведенной площади передаваемого Объекта долевого строительства, в том числе, площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом, определяемой по результатам технической инвентаризации.

2.5. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, с учетом площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом, увеличится более чем на 1 (Один) кв. м., по сравнению с указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.6. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, с учетом площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом, уменьшится более чем на 1 (Один) кв. м., по сравнению с указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства, излишне оплаченные средства в течение 10 (Десяти) дней с момента заявления требования Участником долевого строительства о возврате денежных средств.

2.7. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. п. 2.5., 2.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости строительства одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом, определенной сторонами в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.8. В случае увеличения или уменьшения площади Объекта долевого строительства, с учетом площади лоджий, балконов с понижающим коэффициентом, менее чем на 1 (Один) кв. м. или ровно на 1 (Один) кв. м. дополнительные расчеты между сторонами не проводятся.

2.9. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п. 2.5. настоящего договора Застройщик имеет право не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства указанной обязанности.

2.10. Изменение цены договора отражаются в дополнительном соглашении, подписанном обеими

сторонами, которое должно быть зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

2.11. В цену настоящего договора не включены затраты Участника долевого строительства на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.

2.12. Все денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства, за исключением вознаграждения Застройщика, являются средствами целевого финансирования, которые аккумулируются Застройщиком и используются последним для строительства Многоквартирного жилого дома, а также на погашение кредитов, займов, процентов по таким внешним заимствованиям, денежные средства по которым направляются Застройщиком на оплату строительно-монтажных работ и материалов, необходимых для возведения Многоквартирного жилого дома. Стоимость услуг Застройщика по организации строительства Многоквартирного жилого дома составляет 4 % от общей стоимости строительства Объекта долевого строительства, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего договора. Застройщик самостоятельно удерживает причитающееся ему вознаграждение в сумме _____ (_____) рублей путем удержания 4 % от общей суммы платежа.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить при строительстве Многоквартирного жилого дома выполнение обязанностей Застройщика, для этого в период строительства в отношениях с третьими лицами выступает как от своего имени, так и от имени Участника долевого строительства.

3.1.2. Осуществить вложение средств целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, в строительство Многоквартирного жилого дома, а также на погашение кредитов, займов, процентов по таким внешним заимствованиям, денежные средства по которым направляются Застройщиком на оплату строительно-монтажных работ и материалов, необходимых для возведения Многоквартирного жилого дома.

3.1.3. Обеспечить производство работ в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами, строительными нормами и правилами, при необходимости без согласия либо уведомления Участника долевого строительства вносить в них в установленном порядке необходимые изменения и дополнения, не изменяющие объемно-планировочные решения Объекта долевого строительства и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего договора.

3.1.4. Обеспечить своими силами выполнение функций заказчика строительства Многоквартирного жилого дома.

3.1.5. Обеспечить привлеченными силами выполнение строительно-монтажных работ в соответствии с проектом, в объеме, достаточном для ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.1.6. Обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

3.1.7. При условии надлежащего выполнения Дольщиком принятых на себя обязательств, осуществить в установленном договором порядке передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3.1.8. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать его (или нотариально удостоверенную копию этого разрешения) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.9. В соответствии с п. 14. ст. 161 Жилищного кодекса РФ, Застройщик обязуется не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, заключить договор на оказание услуг по управлению многоквартирным домом с управляющей организацией, на условиях, определенных по собственному усмотрению.

3.1.10. 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 передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Осуществить финансирование строительства в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.

3.2.2. В случае невозможности осуществления финансирования, не позднее, чем за 10 (Десять) дней до наступления срока очередного платежа информировать об этом Застройщика.

3.2.3. Предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие заинтересованных лиц на совершение сделки. Так же Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

3.2.4. Подписывать все документы, необходимые для регистрации Договора участия в долевом строительстве и оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.2.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных: гражданство, фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, место рождения, адрес места жительства, контактный(е) телефон(ы), серию и номер паспорта, органа выдачи паспорта, копию паспорта, в целях надлежащего исполнения настоящего Договора, свое согласие на обработку и (или) организацию обработки, то есть совершение следующих действий: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных следующими способами: автоматизированная обработка, обработка без использования средств автоматизации. Настоящие согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Застройщику. Согласие будет считаться отозванным с момента получения Застройщиком уведомления об отзыве согласия.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

3.2.6. В случае получения уведомления об изменении сроков строительства письменно известить Застройщика о принятом решении (согласие на подписание дополнительного соглашения об изменении срока передачи Объекта долевого строительства либо мотивированный отказ от его подписания) в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения. В случае несогласия Участника долевого строительства с изменением срока передачи Объекта долевого строительства либо неполучения ответа в срок, предусмотренный договором, при условии надлежащего уведомления Застройщиком о переносе сроков строительства Участника, а также изменения проектной декларации в этой части, у Застройщика возникает основание к изменению договора в части переноса срока передачи объекта в соответствии со ст. 452 ГК РФ.

3.2.7. В сроки и в порядке, предусмотренные настоящим договором, принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2.8. С даты передачи Объекта долевого участия обязанность охраны, расходы на содержание, эксплуатационные и коммунальные услуги (в том числе расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально своей доле) и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, а также риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на помещение.

3.2.9. До момента сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Дольщик не вправе без письменного согласования с Застройщиком производить в Объекте долевого строительства работы. При выполнении в Объекте долевого строительства работ с использованием материалов и оборудования Участника долевого строительства, последний несет ответственность за их соответствие проекту, государственным стандартам и техническим условиям и несет риск убытков, связанных с их ненадлежащим качеством, несоответствием строительным спецификациям и государственным стандартам.

3.2.10. Участник долевого строительства вправе производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта, перепланировкой, возведением внутриквартирных перегородок, разводкой инженерных коммуникаций, электрики, установкой дополнительных секций батарей, устройством теплых полов, а также выносом отопления на лоджию, устройством труб и батарей отопления, пробивкой проемов, ниш, в стенах и перекрытиях, установкой снаружи здания любых устройств и сооружений, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.п. только после оформления права собственности на Объект долевого строительства при условии обязательного предварительного согласования таких работ с проектной организацией, управляющей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика прекращаются, а Участник долевого строительства самостоятельно несет связанные с этим негативные последствия и риски.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию строящегося объекта недвижимости – 1 квартал 2019 г. (до 31.03.2019 г.), срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 3 (трёх) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (до 30.06.2019 г.). Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

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

4.4. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (уклонения от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, за исключением нарушений требований к качеству, передаваемого Объекта долевого строительства) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом акта о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется. Обособленные нежилые помещения (за исключением лестничных клеток, общих коридоров, коридоров технического подполья, чердачных помещений и т. п.), не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с чем, право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

4.6. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения. При подписании Акта приема-передачи помещения Участник долевого строительства подтверждает, что помещение передается надлежащего качества и соответствует условиям договора, претензий к срокам передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не имеет. Участник долевого строительства, принявший работы без осмотра и проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.7. В случае если Объект долевого строительства передается Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению её качества, Участник долевого строительства вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в течение 30 (Тридцати) дней с момента заявления требований об устранении недостатков. Требования о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков Участник долевого строительства заявлять не вправе.

4.8. Стороны договариваются о том, что обязательство Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по правилам ст. 328 ГК РФ и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанностей по финансированию строительства либо уплате неустойки, предусмотренной п. 7.2. настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. В указанном случае Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 3-х дней с момента выполнения обязанности по финансированию строительства и уплате неустойки Участником долевого строительства.

5. ГАРАНТИИ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Гарантийные сроки для объекта долевого строительства установлены в соответствии с п. 5 – 5.1. ст. 7 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

5.2. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются истечением гарантийного периода.

5.3. Если в гарантийный период обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства, то Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Участником долевого строительства или эксплуатирующей организацией сроки. Для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего представителя не позднее 3 (трех) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства или эксплуатирующей организации. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов.

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

6. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок общей площадью 2 975 кв. м., с кадастровым номером 01:05:0200169:186, расположенный по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, пгт Яблоновский, ул. Майкопская, 40, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

6.2. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на раздел, уточнение границ, выдел, объединение, межевание, перераспределение земельного участка, на котором ведется строительство Объекта долевого строительства в рамках статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 345 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), при этом участник выражает свое согласие на сохранение обременения на вновь образованный земельный участок, сформированный непосредственно под объектом долевого строительства. С содержанием указанных выше статей Участник долевого строительства ознакомлен при подписании настоящего Договора.

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору обеспечивается путём с обязательного отчисления (взноса) Застройщика в компенсационный фонд на основании Федерального закона «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» от 29.07.2017 N 218-ФЗ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Сторона несет ответственность за убытки, причиненные другой стороне неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

7.2. При неисполнении либо ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязанности по финансированию строительства, предусмотренной Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от неоплаченной суммы за каждый день просрочки исполнения обязательства по оплате.

7.3. Застройщик вправе самостоятельно определить последствия нарушения Участником долевого строительства обязанности по оплате, в том числе воспользоваться правом на односторонний отказ от исполнения договора.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Право на взыскание неустойки возникает у участника долевого строительства только при полной оплате договора.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия или прекращении действия указанных обстоятельств.

7.6. Сроки и порядок одностороннего отказа от исполнения договора любой из сторон определяются в соответствии с действующим на момент принятия стороной решения о таком отказе законодательством РФ. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, денежные средства, ранее уплаченные Участником долевого строительства, за исключением стоимости услуг Застройщика (пункт 2.12. настоящего договора), подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения договора. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты услуг Застройщика, в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Участнику долевого строительства не возвращаются и остаются в распоряжении Застройщика.

7.7. В части, неговоренной в настоящем Договоре, стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Изменение и расторжение настоящего договора возможны только по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законом или настоящим договором.

8.2. Переписка между сторонами осуществляется путем обмена заказными письмами. Сообщения направляются по адресам, указанным в договоре. Датой соответствующего уведомления считается день получения уведомления другой стороной либо отказа от получения.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

9.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам после обязательного предварительного согласования и уведомления Застройщика в письменном виде, при условии полного внесения денежных средств по настоящему договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. В случае не согласования и (или) не уведомления в установленный срок Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам Участник долевого строительства несет ответственность за все негативные последствия. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только в полном объеме; отдельная уступка Участником долевого строительства права требования по неустойкам, санкциям и убыткам по настоящему Договору не допускается. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства с обязательным предоставлением Застройщику подлинного экземпляра договора уступки прав требований в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

10.1. В случае изменения своего местонахождения, банковских реквизитов, а также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по договору, сторона обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомить другую сторону. Сторона, отсутствующая по указанному ей для уведомлений адресу, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

10.2. Все споры и разногласия разрешаются сторонами путем переговоров. Обязателен досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров и претензионным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны договорились, что все споры по настоящему договору будут разрешаться по месту нахождения застройщика.

10.3. Участник долевого строительства подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10.4. Содержание Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также Гражданского Кодекса РФ, Жилищного кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации сторонам известно и понятно.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.7. Настоящий договор Сторонами прочитан, его смысл и значение понятны и соответствуют намерениям Сторон.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик: ООО «Атлас», адрес: 385141, Республика Адыгея, Тахтамукайский р-н, пгт Яблоновский, ул. Дорожная, 1Н (ИНН 0107030801, КПП 0100701001, ОГРН 1160105051578, р/с 40702810000000001631 в КБ «КУБАНЬ КРЕДИТ» ООО, БИК 040349722, к/с 30101810200000000722

Генеральный директор
ООО «Атлас»

_____ М.А. Хуако

Участник долевого строительства: (контактный телефон: _____, адрес электронной почты: _____).

1. Техническое состояние Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

Общая проектная площадь (кв. м.) /с учетом холодных помещений с понижающим коэффициентом/	
Материал окон и двери на лоджии, балконы	Металлопластик
Наличие балкона/лоджии/витражи	
Высота потолков	Не менее 2,7 м
Входная дверь / межкомнатные двери	Металлическая / Нет
Стены	Кирпич керамический рядовой/ блок
Монтаж системы электроснабжения	Монтаж скрытой электропроводки в соответствии с проектом без установки розеток, выключателей, лампочек.
Отопление	Поквартирная раскатка в стяжке, в качестве нагревательных приборов настенные радиаторы.
Внутренняя отделка комнат	Стены – без отделки. Потолки – без отделки. Полы – стяжка цементно-песчаная.
Внутриквартирные коридоры	Стены - без отделки. Потолки - без отделки. Полы - стяжка цементно-песчаная.
Санузлы	Стены - без отделки. Потолки - без отделки. Полы – без отделки (без стяжки).
Кухня	Стены - без отделки. Потолки - без отделки. Полы - стяжка цементно-песчаная.
Балконы	Без остекления. Полы без стяжки. Кирпичные ограждения.
Водопровод /Канализация	Стояки горячей и холодной воды без внутриквартирной разводки/Монтаж стояков с заглушкой
Разводка водоснабжения и канализации	Нет
Наличие сантехнических приборов	Нет
Наличие кухонной плиты	Нет
Отделка фасада	Кирпич облицовочный
Радиофикация	Да
Интернет	Да (общедомовая, без разводки до квартиры)

2. Электрооборудование, электрическая печь, внутриквартирная разводка водопроводной и канализационной сетей, сантехническое оборудование, межкомнатные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно.

2. Расположение и план объекта долевого строительства на поэтажном плане.

Застройщик:

Генеральный директор
ООО «Атлас»

_____ М.А. Хуако

Участник долевого строительства: _____