

Договор № участия в долевом строительстве

г. Оренбург

«» 2017 г.

ООО «СтройСити-56», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Маскалок Натальи Александровны, действующей на основании доверенности 56 АА 1406872 от 27 января 2016 года, заверенной нотариусом города Оренбурга Кузнецовой Надеждой Васильевной (запись в реестре № 1-238), с одной стороны и

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

2.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 56:44:0309003:179, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоквартирной жилой застройки, для строительства многоквартирных жилых домов, общая площадь 14 723 кв.м., адрес (местонахождение): Оренбургская область, г. Оренбург, проспект Братьев Коростелевых, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:0309003.

2.2. **Многоквартирный дом** – 268-ми квартирный 19-ти этажный жилой дом (с учетом подвала и технического этажа) № 2 (по генплану), расположенный по строительному адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, проспект Братьев Коростелевых на основании полученного разрешения на строительство. Общая площадь здания – 13 333,64 м². Наружные несущие стены подвала выполнены из железобетонных трехслойных стеновых панелей с теплоизолирующим слоем из минеральной ваты на основе базальтового волокна плотностью не более 200 кгс/м³. Наружные несущие стены 1-17 этажей выполнены из однослойных железобетонных стеновых панелей толщиной 150 мм., с применением бетона В25, предел огнестойкости R 90, с теплоизоляцией утеплителем НГ, плотностью не менее 130 кг/м³ с коэффициентом теплопроводности не более $\lambda=0,04$ Вт/м °С. Наружный слой – фасадная система с тонким наружным слоем «Weber Term» толщиной 5мм. Междуетажные перекрытия – железобетонные плоские плиты толщиной 160 мм., с применением бетона В15 и В25, предел огнестойкости REI 45. Класс энергетической эффективности жилого здания Высокий – «В». Класс сейсмостойкости не определяется, в связи с тем, что район застройки не относится к сейсмоопасным.

2.3. **Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение)**, квартира-студия, расположенная в Многоквартирном доме на __ этаже, со строительным номером __ () согласно его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение № 1 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства с внутренней черновой отделкой, с внутренним инженерным оборудованием, с внутренней электрической проводкой, с сантехнической разводкой труб, счетчиками горячей и холодной воды, с застекленными окнами комнат и лоджий. Квартира передается без чистовой отделки стен, полов, потолков, без подоконников после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры. Проектная общая площадь Квартиры составляет **23,12 (Двадцать три целых двенадцать сотых) кв.м.**

2.5. **Проектная жилая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех жилых помещений Квартиры. Проектная жилая площадь Квартиры составляет **10,86 (Десять целых восемьдесят шесть сотых) кв.м.**

2.6. **Проектная площадь помещений вспомогательного использования** – площадь лоджий и балконов определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом. Проектная площадь лоджий составляет **4,77 (Четыре целых семьдесят семь сотых) кв. м.**, которая учтена в проектной общей площади данной квартиры с понижающим коэффициентом 0,5.

2.7. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей инвестируемой площади квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет **23,12 (Двадцать три целых двенадцать сотых) кв.м.**

2.8. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), которая определяется по окончании

строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

2.9. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство № 56-301000-293-2015 от 29.06.2015 г., выданного взамен разрешения № RU56301000 – 62414Ж от 18 ноября 2014 года. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной 08 июля 2015 г. в еженедельной городской газете «Вечерний Оренбург» № 27, а также изменения в проектной декларации, опубликованной ранее, опубликованные 11 ноября 2015 г. в № 45, 16 марта 2016 г. в № 11.

Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

2.10. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства.

2.11. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2.12. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется собственными средствами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

3.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в порядке и сроки, установленные настоящим договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные п. 5 настоящего договора.

3.3. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства жилого 19-ти этажного дома (с учетом подвала и технического этажа) № 2 (по генплану) по проспекту Братьев Коростелевых в г. Оренбурге в части: **квартиры-студии № (проектный), находящейся на -м этаже, общая площадь, с учетом ½ площади лоджии – 23,12 кв.м.** (далее – «Объект долевого строительства» или «Квартира»).

3.4. Квартира передается без чистовой отделки, без установки межкомнатных дверей и санфаянса. В Квартире выполняется цементная стяжка пола (кроме лоджии), на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет (без подоконной доски), устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления и электропроводка.

3.5. Правом на оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства Многоквартирного дома и подписания акта приема-передачи Квартиры. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства.

3.6. Указанный в пункте 2.1, 2.2 настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося Многоквартирного дома. После приемки и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.7. В обеспечении исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома Земельный участок (договор аренды земельного участка № 14/п-64юр от 24.03.2014 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Оренбургской области № 56-56-01/234/2014-342 19.05.2014 года), строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

Ответственность застройщика перед участником долевого строительства застрахована по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4486/2015 от 05 ноября 2015 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания».

3.8. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- Разрешение на строительство № 56-301000-293-20 от 29 июня 2015 года, выданное взамен разрешения на строительство № RU56301000–62414Ж от 18 ноября 2014 года, выданного Управлением градостроительства и архитектуры департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга;

- Договор аренды земельного участка № 14/п-64юр от 24.03.2014 г. зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Оренбургской области № 56-56-01/234/2014-342 19.05.2014 года.

Изменение указанных в настоящем пункте сведений не влияет на исполнение обязательств Сторонами по настоящему договору. Застройщик извещает Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

3.9. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: 1-й квартал 2018 г. (не позднее 31 марта 2018 г.), срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства 2-й квартал 2018 г. (не позднее 30 июня 2018 г.).

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее 30 июня 2018 года. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих исполнению данного обязательства Застройщиком, срок передачи квартиры может быть изменен.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства право на оформление (после завершения строительства и сдачи Многоквартирного дома государственной приемочной комиссии, передачи Квартиры по акту приема-передачи) в собственность Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего договора.

4.1.3. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства Многоквартирного дома.

4.1.4. В случае, если строительство (создание) 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.5. Передать объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Застройщик гарантирует, что:

4.2.1. Квартира, указанная в п. 2.3 настоящего договора, относится к доле Участника долевого строительства.

4.2.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.2.3. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и не может составлять менее чем **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено настоящим договором.

4.2.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и не может составлять менее чем **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4.2.6. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, при условии отсутствия замечаний к качеству передаваемого объекта (п. 5.1.8), в предусмотренный настоящим договором или законом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Обеспечить финансирование строительства Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего договора и всех инженерных коммуникаций к Многоквартирному дому денежными средствами.

5.1.2. Самостоятельно нести расходы по пломбированию приборов учета, установленных в Квартире.

5.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Многоквартирного дома, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области в соответствии со ст. 17 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации" № 214-ФЗ от "30" декабря 2004 года.

5.1.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

5.1.5. Нести расходы пропорционально получаемой доле площади в Многоквартирном доме, связанные: с единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации жилого дома).

5.1.6. В течение 7 (семи) календарных дней с момента извещения о готовности объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию объекта долевого строительства;

5.1.7. В течение 7 (семи) календарных дней с момента извещения о готовности объекта долевого строительства к передаче, осмотреть объект долевого строительства, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого объекта долевого строительства, подписать акт приема-передачи на объект долевого строительства.

5.1.8. В случае обнаружения замечаний к качеству передаваемого объекта долевого строительства, в 7 (семи)-дневный срок письменно (извещением в письменном виде, врученным другой стороне под роспись (нарочно) или направленным по почте заказным письмом с уведомлением) уведомить об этом Застройщика с перечнем выявленных недостатков. После устранения Застройщиком выявленных недостатков, принять объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим договором.

5.1.9. В течение 3 (трех) календарных дней известить Застройщика в письменном виде об изменении своего адреса, паспортных данных, номера телефона, факса с момента фактического изменения указанных данных.

5.2. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, а также внутренних коммуникационных сетей, "наращивание" либо удаление отопительных батарей, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования с Застройщиком и в уполномоченных государственных органах. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, указанные действия Участника долевого строительства будут считаться действиями, причинившими ущерб Застройщику, в связи с чем, Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства сверх внесенного вклада) штраф в размере 5% от стоимости Квартиры, а Участник долевого строительства дополнительно самостоятельно будет нести все негативные последствия, связанные с этим, в том числе по возмещению убытков (ст.15 ГК РФ) Застройщика по ликвидации перепланировок и переустройств, ТСЖ, управляющей компании, других участников долевого строительства и третьих лиц. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока, то есть 5 (пять) лет с момента сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

6.1. Цена настоящего договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет) рублей 00 копеек, из расчета 38 062 (Тридцать восемь тысяч шестьдесят два) рубля 28 копеек за квадратный метр и подлежит уплате в следующем порядке:

- оплата по настоящему договору в размере __ () рублей 00 копеек осуществляется Участником долевого строительства в течении пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

6.2. Все расчеты по настоящему договору производятся в рублях. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства за квартиру на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в п.11 настоящего договора.

6.3. Стоимость квартиры фиксируется на момент заключения настоящего договора и **изменению не подлежит при условии полной оплаты стоимости настоящего договора.**

6.4. Застройщик оставляет за собой право индексировать непоплаченную часть стоимости от цены настоящего договора по своему усмотрению, но не чаще одного раза в месяц и не более чем на 3 000 (три тысячи) рублей за квадратный метр, о чём Застройщик обязан информировать участника долевого строительства письменно по почте и/или лично не позднее, чем за неделю до предполагаемой даты повышения цены.

Кроме того, Застройщик не имеет права повышать или понижать цену только одного договора участия в долевом строительстве. Изменение цены должно касаться всех договоров участия в долевом строительстве Многоквартирного дома № 2, расположенного по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, проспект Братьев Коростелевых, не оплаченных полностью.

6.5. В случае увеличения или уменьшения размеров общей площади при обмере, цена настоящего договора подлежит изменению пропорционально фактической площади исходя из стоимости квадратного метра определенной п. 6.1 настоящего договора на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома по настоящему договору.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в п. 2.4 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 6.1 настоящего договора.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в п. 2.4 настоящего договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства исходя из стоимости квадратного метра, определенной п. 6.1 настоящего договора.

Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

6.6. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате цены настоящего договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

6.7. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства (создания) им Многоквартирного дома.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Под убытками понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

7.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. В данном случае расходы, связанные с расторжением настоящего договора, стороны несут в равных долях, или в ином порядке установленном соглашением сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства внесенные участником долевого строительства денежные средства в течение 30 календарных дней с момента государственной регистрации расторжения настоящего договора, и удержать с Участника долевого строительства 1% от суммы цены настоящего договора для покрытия собственных издержек.

7.4. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях:

7.4.1. Систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

7.4.2. Просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца;

7.4.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

7.4.4. В иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.5. В случае расторжения настоящего договора по вине Участника долевого строительства, в том числе по причине нарушения последним обязательств, предусмотренных настоящим договором, либо в иных случаях, подразумевающих вину Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством, Участник долевого строительства оплачивает застройщику штраф в размере 5% (пяти процентов) от цены настоящего договора. При этом сумма указанного штрафа (как полностью так и частично) может быть удержана самостоятельно застройщиком из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, при расторжении настоящего договора.

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

7.6.1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи объекта долевого строительства на два месяца;

7.6.2. Если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования. Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

7.6.2.1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

7.6.2.2. Соразмерного уменьшения цены договора;

7.6.2.3. Возмещения своих расходов на устранение недостатков;

7.6.3. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

7.7. По требованию участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.7.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

Существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 7.4. настоящего договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему договору.

7.9. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4, 7.6 настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.7 настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены по настоящему договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, за каждый день пользования указанными денежными средствами, 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 настоящего договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены по настоящему договору, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

7.10. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Любая из Сторон освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если докажет, что оно вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор), факт наступления которых должен быть подтвержден сертификатом Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, либо Торгово-промышленных палат, расположенных по месту нахождения Сторон настоящего договора.

К таким обстоятельствам, в частности, относятся: наводнения, пожары, землетрясения, взрывы, эпидемии и иные явления природы, а также войны или военные действия, принятие органом государственной власти или управления решений, повлекших невозможность исполнения настоящего договора.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств форс-мажора, о предполагаемом сроке действия и прекращении таких обстоятельств обязана немедленно извещать другую сторону и несёт риск убытков, ставших следствием не извещения или несвоевременности такого извещения.

8.3. Если невозможность надлежащего исполнения обязательств будет существовать свыше одного месяца, стороны проводят переговоры по вопросу продления либо прекращения действия настоящего договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с

момента возникновения спора, каждая сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

9.2. Если сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.5. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в ст. 11 настоящего договора. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 календарных дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.

9.6. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области и действует до 17 марта 2017 года, но в любом случае до полного исполнения Сторонами обязательств друг перед другом, за исключением случаев по которым предусмотрено расторжение настоящего договора.

10.2. Настоящий договор составлен на 7 (семи) страницах в трёх подлинных идентичных экземплярах на русском языке; один передаётся Участнику долевого строительства, один – Застройщику, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы должным образом в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области.

Приложения к настоящему договору:

Позтажный план.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СТРОЙСИТИ-56»

Юридический адрес: 460006, Оренбургская обл.,

г. Оренбург, ул. Элеваторная, д. 2

Почтовый адрес: 460056,

г. Оренбург, ул. Тихая, д. 4

Банковские реквизиты:

ИНН 5611066798 КПП 561101001

Р/сч 40702810146000002680

Оренбургское отделение № 8623 ПАО Сбербанк

России г. Оренбург

к/с 3010181060000000601 БИК 045354601

ОГРН 1125658041321

ООО «СТРОЙСИТИ-56»

Участник долевого строительства:

Гражданин

_____/Н.А. Маскалок/

_____//