

Договор №
участия в долевом строительстве

г. Белгород

« » _____ 201__ г.

АО «», именуемая в дальнейшем Застройщик, в лице _____, действующего на основании Устава с одной стороны и _____, именуемые в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у Участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

1.2. Характеристики объекта долевого строительства, план Объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемой частью настоящего договора) определяются с учетом требований проектной документации и изменений внесенных в проектную документацию.

1.3. Окончательное определение строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также входящего в его состав Объекта долевого строительства и их проектные характеристики фиксируются и устанавливаются по результатам обмеров БТИ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Объектом долевого строительства является _____ (трехкомнатная квартира №4), предполагаемой (проектной) площадью ___ кв. м, с _____ (с автономным квартирным отоплением) расположенная на _____ (пятом этаже) _____ (двенадцатой блок секции жилого дома позиция 44 в 11 ЮМР по бульвару Юности, д. 45), согласно описания указанного в Приложении - Плате объекта долевого строительства, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче ему без внутренней отделки (чистовая самоотделка).

Застройщик осуществляет строительство на основании и в соответствии:

2.2. Договора о развитии застроенной территории _____ (номер и название договора)

2.3. Договора аренды земельного участка _____

2.4. Разрешение на строительство _____ (№ RU31- 0000-000-000 от _____ г.) выдано Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода. Срок действия - до _____ года.

2.5. Проектная декларация на строительство объекта размещена официальном сайте Застройщика _____.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает что он ознакомлен и ему разъяснены и понятны следующие документы:

- проектная декларация
- проектная документация на строящийся многоквартирный дом
- проектная документация на Объект долевого строительства
- инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства
- условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.7. Планируемый срок ввода дома в эксплуатацию - _____ (второе полугодие 2018 года.)

2.8. Передача объекта долевого строительства осуществляется в течении трех месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

2.9. Передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно по инициативе Застройщика.

2.10. Застройщик гарантирует, что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему договору не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

2.11. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.12. Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: отделка - «чистовая самоотделка» в соответствии с ведомостью отделки.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить стоимость Объекта долевого строительства в сумме _____ (_____) рублей в следующие сроки:

3.1.1. 50% стоимости в течение 3-х дней с момента регистрации Договора;

3.1.2. Остаток стоимости ежемесячно равными долями до окончания планируемого срока строительства с доплатой из расчета коэффициента инфляции в строительстве по данным областного комитета статистики;

3.1.3. при 100% оплате в течение 10-ти дней со дня подписания Договора инфляция не начисляется.

3.2. По соглашению Сторон стоимость Объекта долевого строительства может быть изменена в следующих случаях, при условии:

- внесения по соглашению Сторон изменений в Объект долевого строительства.

3.3. Все расходы по государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.4. Стоимость Объекта долевого строительства состоит из денежных средств направленных на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее — вознаграждение Застройщика). Вознаграждение застройщика определяется после ввода многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию, как разница между привлеченными денежными средствами участников долевого строительства для строительства объекта и денежными средствами, фактически направленными Застройщиком на строительство объекта.

3.5. Условия по цене Договора, порядке и сроках оплаты являются существенными условиями настоящего Договора, так как от их надлежащего и своевременного исполнения Участником долевого строительства зависит надлежащее и своевременное исполнение Застройщиком принятых на себя обязательств, в том числе обязательств предусмотренных п. 2.7. настоящего Договора.

3.6. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам и порядку внесения денежных средств до окончательного расчета с Застройщиком, Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость объекта долевого строительства на стоимость определяемую Застройщиком самостоятельно и действующую на момент внесения оплаты.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Застройщик в соответствии с проектными характеристиками и в соответствии с п. 1.3. настоящего договора, обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, и после подписания акта на ввод многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

4.1.2. Нести расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в части своих обязательств.

4.1.3. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства), являющуюся неотъемлемой частью Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.1.4. Застройщик обязуется после сдачи жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, с указанием срока для фактической передачи Объекта долевого строительства, в течении которого Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства по Акту приёма-передачи объекта долевого строительства. Указанное сообщение направляется заказным письмом по адресу, указанному Участником долевого строительства, или вручается лично под расписку.

4.1.5. В случае уклонения (отказа) Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства в срок фактической передачи Объекта долевого

строительства, указанный в Уведомлении, согласно п. 4.1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению:

4.1.5.1. Составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке после истечения срока фактической передачи, указанного в Уведомлении, согласно п. 4.1.4. настоящего Договора. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.1.5.2. При уклонении (отказе) Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства по истечении двух месяцев с момента окончания срока фактической передачи, определенного Уведомлением согласно п. 4.1.4. настоящего Договора, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.1.6. В случае составления одностороннего акта он подлежит обязательной регистрации в книге «Учёта односторонних актов» с пронумерованными листами сшитой и утверждённой гербовой печатью застройщика с указанием номера акта и даты его подписания.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.1. настоящего Договора, вносить платежи по настоящему Договору. В случае полной или частичной неоплаты цены Договора Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства в срок указанный в Уведомление Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче после ввода многоквартирного дома (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.2.3. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.4. В срок, установленный Уведомлением, согласно п. 4.1.4. Договора, принять объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.5. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса регистрации в срок 7 календарных дней с момента таких изменений. Если такое уведомление не было произведено, а Застройщик отправил Сообщение по старому адресу, обязанности Застройщика по направлению Сообщения считаются выполненными и риск наступления неблагоприятных последствий лежит на Участнике долевого строительства.

4.2.6. Получить от Застройщика справку о полной оплате Объекта долевого строительства для оформления Объекта недвижимости в собственность.

4.2.7. Получить у Застройщика кадастровый паспорт на Объект долевого строительства или самостоятельно заказать его изготовление в БТИ.

4.2.8. Открыть в эксплуатирующей организации лицевой счет для оплаты коммунальных услуг и содержания прилегающей территории.

4.2.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или передаче Объекта долевого строительства по одностороннему Акту, согласно п. 8.4.-8.5.-8.6. настоящего договора.

4.2.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.11. Участник долевого строительства несет полную материальную ответственность за сохранность пломб, установленных поставщиком газа на месте, где прибор учета газа присоединяется к газопроводу, а также на универсальных запорных устройствах (УЗУ) подводящих газопроводах с момента принятия квартиры по Акту приема-передачи.

4.2.12. В случае повреждения целостности любой из пломб, или возникновения неисправности прибора учёта газа, абонент уведомляет поставщика газа в день обнаружения такой неисправности.

4.2.13. Участник долевого строительства уведомлен, что снятие пломбы и открытие УЗУ для подачи газа к газовой плите будет осуществлено поставщиком газа после открытия участником долевого строительства лицевого счета в соответствующей организации.

4.2.14. Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику все расходы по коммунальным услугам и эксплуатационным платежам, начиная с момента передачи жилого дома Управляющей организации по акту приема-передачи на техническое, эксплуатационное обслуживание вплоть до момента открытия лицевого счета на Участника долевого строительства. Компенсация расходов производится до момента подписания Акта приема-передачи.

4.2.15 Участник долевого строительства, получивший Уведомление застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в Уведомлении, согласно п. 4.1.4. Договора и в порядке определенном настоящим Договором.

4.2.16. Участник долевого строительства до момента регистрации за собой права собственности на помещение обязуется соблюдать правила пользования помещениями, добросовестно относиться к содержанию и эксплуатации помещения и мест общего пользования, не производить реконструкцию, перепланировку, не изменять внешний облик фасада (путем монтажа кондиционеров, и т.п.) в соответствии с действующим законодательством РФ и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.2.17. Участник долевого строительства делегирует «Застройщику» право безвозмездной передачи в муниципальную собственность для последующей эксплуатации и дальнейшего обслуживания наружных сетей и коммуникаций вышеуказанного жилого дома и отдельно стоящие помещения и сооружения для инженерного оборудования.

4.2.18. Право собственности участник долевого строительства регистрирует за собой самостоятельно после постановки объекта на кадастровый учет.

4.2.19. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с момента принятия от Застройщика (после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию) помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

5.1.2. Застройщик вправе корректировать сроки ввода многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию в пределах шести месяцев, с письменным извещением Участника долевого строительства.

5.1.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок (с учетом применения п. 5.1.2. настоящего Договора), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию (**Извещение**) с предложением об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения.

5.1.4. В случае уклонения, надлежащим образом уведомленного Участника долевого строительства, от подписания предложений по изменению условий договора и заключении и регистрации дополнительного соглашения изложенных в п. 5.1.3., и отсутствии письменных обращений от Участника долевого строительства в адрес Застройщика о согласии или не согласии с предложенными условиями, Застройщик в праве считать договор изменённым на условиях закрепленных в Извещении, согласно п. 5.1.3. настоящего договора.

5.2. Участник долевого строительства не вправе:

5.2.1. Изменять конструктивные элементы, производить работы по реконструкции или перепланировки Объекта долевого строительства, без согласования с Застройщиком и внесение изменений в проектную документацию, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.2. Уклоняться от исполнения условий договора в части внесения изменений путем подписания дополнительных соглашений, либо в случае не согласия с предложенными дополнениями, от расторжения договора в месячный срок с момента получения Извещения о внесении изменений в договор и подписании дополнительного соглашения либо его расторжении в связи с невозможностью исполнения обязательств Застройщика, согласно п. 5.1.3. настоящего Договора.

5.2.3. Уклоняться от обязанности принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приёма-передачи объекта долевого строительства, согласно п. 4.2.15 настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

6.3 В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, последний уплачивает Застройщику неустойку в размере 3% от суммы договора, а так же компенсирует Застройщику расходы в размере фактически понесенных Застройщиком затрат.

6.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, неустойки.

6.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, определенных в п. 4.2.3., 4.2.4., 4.2.5., 4.2.14., и наступлении неблагоприятных последствий, финансовых, судебных споров, связанных с нарушением договора, Участник долевого строительства принимает на себя ответственность за указанные нарушения в полном объеме и компенсирует Застройщику все возможные убытки, расходы, в т.ч. судебные и штрафные санкции.

6.6. Исходя из того, что общая площадь Объекта долевого строительства может быть точно установлена лишь после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, ни одна из сторон не вправе начислять проценты в порядке ст. 395 ГК РФ и требовать их уплаты.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. 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.

7.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и т.д. возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 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.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на установленные на Объекте долевого строительства бытовые приборы и оборудование не превышает гарантийный срок установленный заводом изготовителем.

На установленное оборудование (газовый котел, газовая плита, приборы учета) - гарантийный срок определен в пределах срока, установленного заводом изготовителем и исчисляется с момента установки такого оборудования.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

8.2. За исключением обстоятельств, указанных в п. 8.7. настоящего договора, передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

8.2.1. Застройщик, в соответствии с п. 4.1.4. Договора направляет Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства и об обязанности Участника долевого строительства принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства. В Уведомлении указывается срок передачи объекта долевого строительства по Актам

приема-передачи; ответственность Участника долевого строительства за уклонение от приемки объекта долевого строительства, а также о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке в случае уклонения (отказа) Участника долевого строительства принять объект в установленный Уведомлением срок.

8.3. Претензии Участника долевого строительства по качеству Объекта долевого строительства, предъявленные в период приемки, фиксируются в приложении к Акту приема-передачи и подлежат рассмотрению и устранению в рамках имеющихся у «Застройщика» гарантийных обязательств, в связи с чем данные претензии не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. В случае если Участник долевого строительства в течение установленного срока после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию не принял Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и (или) уклоняется от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, то Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по одностороннему Акту передачи объекта долевого строительства.

8.5. Период времени, с даты начала приёмки по Уведомлению «О завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче» и до фактического подписания акта передачи двухсторонним или односторонним актами, не подлежит включению в период просрочки и начислению неустойки за несвоевременную передачу Объекта долевого строительства, так как является следствием уклонения (отказа) Участника долевого строительства от принятия помещения по передаточному акту.

8.6. С момента подписания одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства, согласно п. 8.4. настоящего Договора, Застройщик снимает с себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

8.7. Застройщик с согласия Участника долевого строительства вправе в течение 2 месяцев, предшествующих получению разрешения на ввод многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае и в порядке, установленными требованием действующего законодательства.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае и в порядке, установленными требованием действующего законодательства РФ.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

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

10.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или передаче Объекта долевого строительства по одностороннему Акту, согласно п. 8.5.- 8.6. настоящего договора.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли 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 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.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торговой палатой своей страны, акту органа местного самоуправления, акта органа государственной власти или заключения Застройщика.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

12.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3. Допустимое изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, составляет не более 5 (пять) процентов.

12.4. В случае нарушения предусмотренного договором порядка и сроков оплаты Участником долевого строительства цены договора, согласно раздела 3. настоящего договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) и (или) иных штрафных санкций предусмотренных действующим законодательством или настоящим договором в связи с несвоевременным вводом многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию и несвоевременным завершением всех работ по Объекту долевого строительства.

12.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по договору обеспечивается полисом (договором страхования № _____ от _____ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

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

12.7. В случае не достижения согласия в ходе переговоров спор между Сторонами подлежит рассмотрению в суде по месту регистрации Застройщика.

12.8. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и условиями страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства (жилого помещения) Участнику долевого строительства.

12.9. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации и п. 5.1.4. настоящего договора, порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.10. Недействительность части Договора не влечет недействительности прочих его частей.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на земельный участок (кадастровый номер _____), принадлежащий Застройщику на основании договора № _____ от _____ и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (п. 1 ст. 13

Федерального закона № 214-ФЗ).

14. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ.

14.1. План Объекта долевого строительства.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик

Участник долевого строительства

м.п. _____