

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Рязань

_____ года.

Общество с ограниченной ответственностью «ГК «Светлый», в лице Генерального директора **Кузнецова Алексея Владимировича**, действующего на основании Устава, (далее по тексту – **«Агент Застройщика»**), действующее от имени и за счёт **Общества с ограниченной ответственностью «Павел Андреевич»** на основании Агентского договора № 18-АД от 18 мая 2018 года и Доверенности 62 АБ 1135813 от 04.06.2018 года, удостоверенной Смирновой Анастасией Викторовной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа города Рязань Одинокова Валерия Ивановича, зарегистрированной в реестре за № 62/37-н/62-2018-7-157, в лице директора **Майбаума К.Э.**, действующего на основании Устава, ОГРН 1136229003998, ИНН 6229070746, КПП 622901001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и гр.РФ _____ именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

Дом - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас.

Строительный номер (дома, квартиры) – условный номер, принятый Застройщиком, который может быть изменен после проведения технической инвентаризации.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади лоджий (балконов) с коэффициентом **0,5**.

Объект долевого строительства - Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Изменение фасада Дома - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

Цена Договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Стороны настоящего Договора – Участник и Агент Застройщика.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон») (с изменениями и дополнениями) включая требования по заключению договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного (-ых) для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них).

2.5. Участник уведомлен о том, что Объект долевого строительства подлежит страхованию Застройщиком на основании договора взаимного страхования гражданской ответственности по неисполнению или не надлежащему исполнению обязательств Застройщика условиям настоящего Договора до момента государственной регистрации настоящего Договора.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Агент Застройщика обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, который обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Объект долевого строительства для передачи Участнику, а Участник обязуется уплатить

обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность **квартиры № ____** (строительный), находящуюся на ____этаже Дома, расположенного по строительному адресу: **город Рязань**, ул. Мервинская, д. 196, д.198, д.200 (Московский район), (II этап строительства: многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенным детским садом и нежилыми помещениями), (далее - «Квартира»), на земельном участке с кадастровым номером 62:29:0060007:403, площадь земельного участка 2922 кв.м.

3.2.1. Расчетная площадь Квартиры: _____ кв.м.

3.2.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.2.3. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств (инвестирование) для строительства Дома на основании: Разрешения на строительство № 62-29-114-2016 от 23 ноября 2016 года, выдавший орган: Администрация города Рязани;

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

3.2.5. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- стены монолитные железобетонные, перегородки из газосиликатных блоков;
- черновая цементная стяжка полов, кроме санузла;
- монтаж окон из профиля ПВХ;
- остекление лоджий;
- система газоснабжения;
- электромонтажные работы (согласно проекта), включая розетки, выключатели, электросчетчик, электрощиток;
- система отопления, включая радиаторы, металлопластиковые трубы;
- система водоснабжения – полипропиленовые трубы;
- сантехнические работы до подключения к приборам (без сантехники), включая счетчики учета расхода воды;
- монтаж настенного газового котла, элементы дымоходов и забора воздуха, газовый счётчик, шаровые краны;
- монтаж телефонного кабеля до этажного распределительного щита;
- монтаж системы домофонной связи;
- установка входной металлической двери.

3.3. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

3.4. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры - _____ (_____) кв.м.

4.2. Цена Договора на день его подписания **составляет** _____ (_____) рублей и складывается из стоимости проектной расчетной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. _____ (_____) рублей, включающей стоимость услуг Агента Застройщика в размере 2% от Цены Договора. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке:

4.2.1. **1 этап оплаты** – ----- (-----) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры ----- (-----) рублей, что соответствует оплате ---% или ---- (-----) кв.м. расчетной площади Квартиры – в срок до ----- года.

2 этап оплаты – ----- (-----) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры ---- (-----) рублей, что соответствует оплате ----% или ----- (-----) кв.м. расчетной площади Квартиры - в срок до -----года.

4.3. Оплата Цены договора производится лично Участником или его доверенным лицом путём передачи денежных средств на **специализированный счет Застройщика № 40702810953000006293** открытый в Отделении №8606 Сбербанка России ПАО Сбербанк г. Рязань.

4.4. Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения по соглашению Сторон, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в п. 3.2. настоящего Договора. В этом случае Участник выплачивает стоимость проектной расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору, исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади других Квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Агента Застройщика на день платежа Участника. Окончательный платеж Цены договора подлежит оплате Участником в срок до 30.06.2020 года. Изменение Цены Договора будет отражено Сторонами в Акте приема-передачи Квартиры.

4.5. В связи с получением данных технической инвентаризации Объекта Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчёт осуществляется по фактическим расчетным площадям Объекта в следующем порядке:

4.5.1. Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.6. С учётом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Квартиры, Стороны производят взаиморасчёт по Цене Договора, после чего подписывают Акт взаиморасчётов.

4.7. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на специализированный счет Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на специализированный счет Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком.

Статья 5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Финансировать строительство Квартиры, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире работ по переустройству и перепланировке Квартиры. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. Немедленно уведомлять Агента Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Агента Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.5. Участник, получивший сообщение Агента Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный Агентом Застройщиком п.6.9.2 Договора.

5.1.6. Принять от Агента Застройщика Квартиру путем подписания Акта технического состояния, Акта взаиморасчетов и Акта приема-передачи Квартиры. В случае уклонения от принятия Квартиры в установленный срок, Участник уплачивает по требованию Застройщика штраф в размере 0,1 % от Цены договора за каждый день просрочки.

5.1.7. Участник обязуется после подписания Акта приема-передачи Квартиры, в течение 3 (трех) дней, произвести предварительную оплату за 3 (три) месяца стоимости содержания жилья в порядке, определенном Застройщиком. Размер платы за содержание жилья в многоквартирном доме, определяется тарифом, рассчитанным Управляющей организацией и устанавливается на срок не менее чем один год.

5.1.8. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.9. Участник обязан в указанный Агентом Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.10. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных» и в случае страхования гражданской ответственности.

5.2. Права Участника:

5.2.1. Получать от Застройщика информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и квартиры.

5.2.2. До подписания Акта-приёма передачи Квартиры, заявить о выявленных недостатках и недоделках, отразить их содержание и сущность в Акте технического состояния Квартиры, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. Требовать от Застройщика устранения таких недостатков и недоделок в течение 30 рабочих дней или иного установленного сторонами срока.

5.3. Агент Застройщика имеет право:

5.3.1. Требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением сторонами Договора и достижения его цели.

5.3.2. Реализовать проект строительства многоквартирного дома, самостоятельно определяя его конструктивные технические параметры, проектные решения и т.п.

5.3.3. Отказать Участнику в устранении недостатков и строительных недоделок, кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия и т.п., незаявленных им при приёмке Квартиры и не отраженных в Акте технического состояния Квартиры.

5.3.4. Другие права, предусмотренные законом и/или вытекающие из иных положений Договора.

5.4. Агент Застройщика обязан:

5.4.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома и после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику по Акту технического состояния Квартиру в состоянии, указанном в п.1.2.2 Договора.

5.4.2. Информировать Участника по его запросу о ходе строительства многоквартирного дома и Квартиры, исполнения Сторонами обязательств по Договору.

5.4.3. Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.4.4. Выполнять все поручения Застройщика, связанные с реализацией настоящего Договора.

Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.

6.1. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации Дома, Агент Застройщика уведомляет Участника, а Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней, от даты отправления сообщения или получения сообщения лично под расписку, приступить к технической приемке Квартиры, для этого Стороны подписывают Акт технического состояния Квартиры.

6.2. В случае выявления недостатков Квартиры при ее технической передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Акте технического состояния Квартиры. Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 30 (тридцати) рабочих дней. При этом срок передачи Квартиры переносится до момента их устранения. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

6.3. После проведения окончательного расчета, Стороны подписывают Акт взаиморасчетов. Если по вине Участника Акт взаиморасчетов не будет подписан Сторонами, в том числе в связи с денежной задолженностью Участника, окончательная передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением обязанности Участником.

6.4. В срок до **30 сентября 2020 года** Агент Застройщика передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Агент Застройщика гарантирует соблюдение указанного срока после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.

6.5. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при наличии подписанного Сторонами Акта технического состояния Квартиры без денежных задолженностей Участника, Агент Застройщика обязан окончательно передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации Квартиры для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.6. Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. С момента отправления сообщения Агент Застройщика не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

6.7. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии данных технической инвентаризации Квартиры по вине Участника, Агент Застройщика через 1 (один) месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.8. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Агентом Застройщика одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.9. Между Сторонами согласовано, что Агент Застройщика в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе продлить срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.4. Договора, но не более чем на 6 (шесть) месяцев.

В этом случае Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.9.1. Агент Застройщика направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи Квартиры с указанием нового срока.

6.9.2. Участник обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения явиться к Агенту Застройщика и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

6.9.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи Квартиры подлежит государственной регистрации.

6.10. После исполнения обязательства, предусмотренного п.6.9.1. Договора, Агент Застройщика не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Агента Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным, и Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Агентом Застройщика обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Агента Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего

исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.

Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

7.3. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Квартиры считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта технического состояния Квартиры.

7.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.5. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.

8.1. Агент Застройщика обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома. Гарантийный срок на газовое оборудование согласно Завода изготовителя.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Квартиры;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Квартиры, в том числе отделочных работ без подготовительных мероприятий по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры;
- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.5. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком, и письменного согласия Банка – кредитора Участника после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Агента Застройщика одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства согласно прейскуранту цен Агента Застройщика.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Квартиру в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;
- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников;
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сосособственниками.

9.6. Участник поручает Агенту Застройщика оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование Застройщика. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг, оплатить денежную сумму в размере, указанном Агентом Застройщиком.

Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.

10.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Агенту Застройщика от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора (в том числе его изменений и досрочного прекращения), технической инвентаризации Квартиры, регистрации права собственности на Квартиру и по заключению договора поставки газа с соответствующей снабжающей организацией.

Для исполнения Агентом Застройщика данного поручения Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, возместить издержки и расходы Застройщика по данному поручению.

Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.

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

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Агент Застройщика не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 20 (двадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

12.6. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения), в том числе одностороннего отказа Участника от исполнения условий Договора в случаях, не предусмотренных действующим законодательством, он несет ответственность перед Агентом Застройщиком. В указанном случае Агент Застройщика вправе удержать с Участника неустойку в размере 15 (пятнадцать) процентов от цены Договора.

Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

Статья 14. Заключительные положения.

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

14.2. Способ обеспечения обязательств Застройщика по Договору – залог в порядке, установленном статьями 13 – 15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

14.3. Для повышения гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик в соответствии с Законом осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» - ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446429 (Компенсационный фонд долевого строительства).

14.4. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.5. При изменении реквизитов Сторон, в т.ч. смены Застройщика, Сторона, у которой произошли соответствующие изменения, незамедлительно направляет второй Стороне письменное уведомление о тех или иных изменениях. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменного уведомления, Стороны подписывают дополнительное соглашение к данному Договору и сдают документы на государственную регистрацию.

14.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.7. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Квартиры.

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

<p>Агент Застройщика: ООО «ГК «Светлый» 390046, г. Рязань, ул. Фрунзе, д.4 ОГРН 1146234005026, ИНН 6234130373, КПП 623401001</p> <p>Специализированный счет Застройщика ООО «Павел Андреевич» № 40702810953000006293 в Отделении №8606 ПАО Сбербанк России г. Рязань ИНН 6229070746, КПП 622901001, ОГРН 1136229003998, БИК 046126614, К/счет 30101810500000000614 тел.90-30-90 (отдел продаж) тел.(факс) 21-12-00</p> <p>Генеральный директор ООО «ГК «Светлый»</p> <p style="text-align: right;">/А.В. Кузнецов/</p>	<p>Участник:</p>
---	-------------------------