

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Орёл

« » 2018г.

Иванов Иван Иванович, хх сентября хххх года рождения, паспорт: серия Х Х № ХХХХХХ, выдан МЕЖРАЙОННЫМ ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ 00.00.2000 года, код подразделения 570-ххх, зарегистрирована по адресу: город Орёл, улица ЛАТЫШСКИХ СТРЕЛКОВ, дом 666, квартира 666, действующая на основании собственного волеизъявления, в дальнейшем именуемая **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕРТИКАЛЬ С», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по Орловской области 14 ноября 2016 года за основным государственным регистрационным номером 1165749060498, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 57 №0014000642, ИНН/КПП 5751059494/575101001, юридический адрес: 302028, г. Орёл, ул. Степана-Разина д.1, пом.25, адрес офиса продаж: 302040, г. Орёл, ул. 8 Марта, д.8, пом.71, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице директора Плотникова Алексея Алексеевича, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые **СТОРОНАМИ**.

Проектная декларация размещена в соответствии с законодательством РФ.
СТОРОНЫ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется построить (создать) многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 57:25:0010713:232 по строительному адресу: г. Орёл, ул. 8-го Марта, д. 10, по проектной документации, прошедшей Государственную экспертизу, и получить разрешение на ввод в эксплуатацию в III (третьем) квартале 2019 года. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** однокомнатную квартиру № хх на шестом этаже жилого дома общей площадью по проектной документации хх,х (прописью) кв.м., площадь лоджии – х,х (прописью) кв.м. (с учётом коэффициента 0,5 – х,х кв.м.), (далее – объект долевого строительства) (Приложение №1), а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке, предусмотренном в договоре, и принять **Объект долевого строительства**.

Согласно проектной документации *Объект долевого строительства* расположен в многоквартирном жилом 8-ми этажном доме (указано количество эксплуатируемых этажей), общей площадью 5808.6 (пять тысяч восемьсот восемь целых, пять десятых) кв.м., материал наружных стен – силикатный кирпич с устройством системы теплоизоляции, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - А. Сейсмостойкость - город Орел и города Орловской области не входят в список населенных пунктов РФ, расположенных в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью более 6 баллов (СП 14.13330.2011, приложение «Б»). Согласно картам общего сейсмического районирования (ОСР-97) территории Российской Федерации Орловская область находится в пятибалльной зоне интенсивности при степени сейсмической опасности (СП 14.13330.2011) 10 % (карта «А» - массовое строительство), 5 % (карта «В» - объекты повышенной ответственности), 1 % (карта «С» - особо ответственные объекты).

Общая площадь объекта долевого строительства при заключении договора ориентировочно определяется путём подсчёта по технической документации (проектная площадь). Окончательно общая площадь **Объекта долевого строительства** определяется после составления технического плана на **Объект долевого строительства** (фактическая площадь). Уточнённый размер площади **Объекта долевого строительства** подтверждается подписями сторон в акте принятия **Объекта долевого строительства** в собственность.

Объект долевого строительства должен быть передан в течение **1 (одного)** квартала после получения разрешения на ввода **Объекта долевого строительства** в эксплуатацию .

(Номер квартиры может быть изменён в случае внесения изменений в проект).

Стороны настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче жилого помещения с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования и доведении квартиры до полной готовности иждивением **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. Незавершенным остаются работы по внутренней отделке квартиры, а так же установке части инженерного и технологического оборудования, а именно: при строительстве **Объекта долевого строительства** подрядчик не производит следующие работы:

- установку дверных блоков в перегородках;
- электрическую разводку и установку электрооборудования;
- покрытие пола из плитки, линолеума, ламината, паркета и т.п. материалов, установку плинтусов;
- штукатурку, шпатлевку, внутреннюю отделку стен, выравнивающие стяжки, оклейку обоями, укладку плитки, побелку или покраску стен;
- шпатлевку, побелку, покраску, устройство натяжных или подвесных потолков;
- установку и покраску подоконников;
- шпатлёвку и утепление оконных откосов;
- покраску труб и радиаторов;
- установку смесителей для умывальника и мойки;
- установку умывальника;
- установку ванны;
- устройство разводки водопровода от узлов учета к сантехническим приборам;
- устройство разводки канализации к сантехническим приборам;
- устройство разводки для подключения к сети Интернет и TV;
- установку вентиляционных решеток на вытяжные каналы и переточных решеток на двери;
- устройство автоматизированной системы учета ресурсов.

В оценку **Объекта долевого строительства** не входит стоимость этих работ, стоимость материалов и оборудования, необходимых для выполнения данных видов работ. Указанные работы выполняются **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** самостоятельно из собственных материалов и оборудования после подписания **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** акта о передаче **Объекта долевого строительства**.

1.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после исполнения обязанности по уплате обусловленной договором цены приобретает в установленном законом порядке право собственности на **Объект долевого строительства** после окончания строительства многоквартирного дома и долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру площади **Объекта долевого строительства**.

1.3. Права на **объект долевого строительства** на момент составления настоящего договора никому не проданы, в споре и под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЁТОВ

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, на дату его заключения составляет **x xxx xxx (сумма прописью) рублей, НДС не облагается**, из расчёта **xx xxx (сумма прописью) рублей** за один квадратный метр площади **Объекта долевого строительства**. Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и создание общего имущества Участников долевого строительства, а также из денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ субподрядчика и в других случаях, влияющих на размер себестоимости **Объекта долевого строительства**. Об изменении договорной цены стороны подписывают соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае отказа одной из **СТОРОН** от подписания соглашения об изменении договорной цены настоящий договор продолжает действовать на прежних условиях.

2.2. Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику денежные средства в размере, определённом в п. 2.1 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. ___ настоящего Договора, в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником за счет собственных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав;

Права требования на получение **Объекта долевого строительства** возникают у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** с момента полного перечисления им денежных средств по оплате стоимости **Объекта долевого строительства**.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. **Объект долевого строительства** по качеству должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, установленным в п.1.1. настоящего договора, и иным обязательным требованиям.

3.2. **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует качество и надёжность **Объекта долевого строительства** в течение гарантийного срока, который составляет 5 лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

ЗАСТРОЙЩИК не несёт ответственность за некачественность **Объекта долевого строительства** и/или общего имущества многоквартирного дома (как объекта капитального строительства) в следующих случаях:

- если отклонения от качества не связаны с нарушениями **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (подрядной организацией) при строительстве жилого дома технических регламентов, утверждённых в установленном порядке;
- нарушения правил эксплуатации **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, проживающими с ним людьми или другими лицами;
- нарушения правил эксплуатации общего имущества жилого дома жильцами;
- несоблюдения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (или другими лицами с его ведома) строительных норм и правил при производстве отделочных и других строительных работ;
- невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных договорами на управление многоквартирным домом в части его технического обслуживания, заключенным с жильцами.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства**, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

Система вентиляции другие системы жизнеобеспечения, а также все внутренние коммуникации выполняются **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектом. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию подтверждает их соответствие проекту, строительным нормам и правилам. После ввода дома в эксплуатацию **УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязаны в соответствии с выбранным способом управления

многоквартирным домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией (специалистом), которая путём надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу. 3.3. В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** возврата денежных средств и уплаты процентов. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которые делают **Объект долевого строительства** непригодным для предусмотренного договором использования.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства **Объекта долевого строительства** с участием генерального подрядчика в соответствии с проектной документацией и сроками строительства.

4.1.2. После получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию сообщить **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** о завершении строительства жилого дома и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

4.1.3. По требованию **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** организовать исправление недостатков в порядке, предусмотренном в п.5.6. настоящего договора.

4.1.4. Передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** **Объект долевого строительства** путём подписания передаточного акта, за исключением случаев, когда из-за действий или бездействия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** передача **Объекта долевого строительства** в указанный срок окажется невозможной.

4.1.5. Передать **Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в соответствии с ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право:

4.2.1. Передать **Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** досрочно;

4.2.2. Для равномерного финансирования строительства дома привлекать кредиты банка, займы, приобретать ценные бумаги;

4.2.3. Направлять денежные средства, уплаченные **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по настоящему Договору, на погашение кредита (основного долга) по указанному в п.8.1. Договору.

4.2.4. В случае необходимости самостоятельно выбрать специализированную организацию, которая будет осуществлять техническое обслуживание многоквартирного дома;

4.2.5. Требовать явки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** для подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и для подписания других документов по изменению и исполнению настоящего договора.

4.2.6. Вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения количества этажей, изменения в отношении площади квартир, площади нежилых помещений, площади мест общего пользования и их функционального назначения.

4.2.7. - Изменять технологию строительства, не ухудшая результатов качества строительных работ;

- изменять состав строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые;
- изменять состав оборудования, не ухудшая характеристики его работы;
- изменять архитектурные решения многоквартирного жилого дома;

а также производить изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

4.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

- 4.3.1. Уплатить денежные средства в размере, предусмотренном п.2.1. настоящего договора, в сроки и в порядке в соответствии с п.2.2. настоящего Договора;
- 4.3.2. Принять **Объект долевого строительства** путём подписания передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 4.3.3. Явиться в помещение, расположенное по адресу офиса продаж **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних документов (Акта о передаче **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, соглашений об изменении договора и др.) для подачи заявлений, и т.п., а также явиться в регистрационный орган для регистрации этих документов, если регистрация этих документов предусмотрена законом;
- 4.3.4. Оформить право собственности на **Объект долевого строительства** за свой счёт в течение двух месяцев после подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**;
- 4.3.5. Нести ответственность за содержание и охрану **Объекта долевого строительства** с момента подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**;
- 4.3.6. Нести расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам после подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**;
- 4.3.7. Явиться для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган в течение 3 дней со дня подписания договора;
- 4.3.8. Нести расходы по регистрации прав и сделок, регистрация которых предусмотрена действующим законодательством;
- 4.3.9. После подписания передаточного акта и принятия **Объекта долевого строительства** заключить на основании ч.13 ст. 161 ЖК РФ договор управления домом с Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке и сроки, установленные статьёй 445 ГК РФ, которым необходимо обеспечить обслуживание конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения, в том числе систем дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации и внутренних коммуникаций, а так же ежегодное техническое обслуживание фурнитуры окон из ПВХ в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Обеспечить действие надлежащим образом заключенного договора с Управляющей организацией на протяжении всего срока эксплуатации (использования) жилого дома;
- 4.3.10. При уступке прав требований другим лицам получать согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** в порядке п.5.3. настоящего договора.
- 4.3.11. Сообщить об изменении реквизитов, указанных в преамбуле настоящего договора.
- 4.3.12. Заказать изготовление и получить технический паспорт на **Объект долевого строительства**;

4.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право:

- 4.4.1. Требовать своевременной передачи **Объекта долевого строительства**;
- 4.4.2. Предлагать изменить условия настоящего договора;
- 4.4.3. Производить уступку права требования другим лицам с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

5. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН

5.1. Деятельность **ЗАСТРОЙЩИКА** по строительству многоквартирного дома ведётся с привлечением средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и других лиц, с привлечением средств по договорам кредита, заключенным с банками, по договорам займа, заключенным с другими юридическими лицами.

5.2. В случае внесения изменений в условия настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** или его представитель по доверенности обязан явиться по адресу офиса продаж застройщика для подписания двусторонних соглашений о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор в течение трёх рабочих дней после получения уведомления о необходимости изменения договора.

5.3. При намерении заключить соглашение об уступке прав требований, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться в помещение, расположенное по адресу офиса продаж **ЗАСТРОЙЩИКА** для предварительного согласования. В случае положительного решения за переоформление документов может взиматься плата в размере 10 000 (десять тысяч) рублей. Указанную плату **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит в кассу **ЗАСТРОЙЩИКА**, в здании офиса продаж **ЗАСТРОЙЩИКА**, расположенном по адресу: г. Орёл, ул. 8 Марта, д.8, помещение 71, до письменного согласования уступки прав требований **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

В течение 3 (трёх) рабочих дней после государственной регистрации соглашения об уступке прав требований новый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий) обязан уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе к нему прав и обязанностей по настоящему договору и предоставить копию зарегистрированного соглашения об уступке прав требований.

5.4. О завершении строительства и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче **ЗАСТРОЙЩИК** уведомляет **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по адресу, указанному **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в преамбуле настоящего договора, а также размещает соответствующую информацию на сайте **ЗАСТРОЙЩИКА** (www.OOO-vertikals.ru).

5.5. **ЗАСТРОЙЩИК** передаёт **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** **Объект долевого строительства** для оформления права собственности при условии исполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1; 4.3.3. настоящего договора.

5.6. При уклонении **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный настоящим договором 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 передаточный акт **Объекта долевого строительства**. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** и обязанность по охране и содержанию **Объекта долевого строительства** признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего передаточного акта **Объекта долевого строительства**.

5.7. Если при передаче **Объекта долевого строительства** будет выявлено, что он построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет безвозмездное устранение недостатков в разумный срок. В этом случае, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен изложить письменно требования об исправлении недостатков на имя директора **ЗАСТРОЙЩИКА** (по адресу офиса продаж **ЗАСТРОЙЩИКА**: г. Орёл, ул. 8 Марта, д.8, пом.71). **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в двустороннем акте согласовывают список выявленных недостатков и разумные сроки исправления выявленных недостатков. Если стороны не согласуют срок исправления недостатков, то недостатки должны быть устранены в течение 1 (одного) месяца со дня

составления списка недостатков. **ЗАСТРОЙЩИК** или другое лицо по его поручению выполняет работы по устранению недостатков. По истечении срока устранения недостатков **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться для подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**.

5.8. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право обратиться к управляющей организации для установления причин выявленных недостатков.

5.9. В случае возникновения разницы на 2 (два) кв.м. и более в сторону увеличения между площадью передаваемого **Объекта долевого строительства** и площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** оплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу в кв.м. по цене 1 кв.м., согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**.

В случае возникновения разницы на 2 (два) кв.м. и более в сторону уменьшения между площадью передаваемого **Объекта долевого строительства** и площадью, указанной в пункте 1.1. настоящего договора, **ЗАСТРОЙЩИК** возмещает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** разницу в кв.м. по цене 1 кв.м., согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**.

Предусматривая возможность возникновения разницы в сторону уменьшения или увеличения между фактической площадью передаваемого **Объекта долевого строительства** и проектной площадью, указанной в п.1.1. настоящего договора, Стороны не допускают возможность изменения предмета настоящего договора, а именно: количества комнат, этажности, расположения и планировки **Объекта долевого строительства**.

5.10. В случае неявки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства**, и подписания Акта о передаче **Объекта долевого строительства**, **Объект долевого строительства** признаётся принятым **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** без претензий на следующий рабочий день после окончания указанного срока, о чём **ЗАСТРОЙЩИК** составляет односторонний передаточный акт **Объекта долевого строительства**.

При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** и обязанность по охране и содержанию **Объекта долевого строительства** признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего передаточного акта **Объекта долевого строительства**, а **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от ответственности за просрочку исполнения по передаче **Объекта долевого строительства**.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** установленного настоящим договором срока (сроков) внесения платежа, определенного в пункте 2.2. настоящего договора, **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право предъявить неустойку (пени) в размере до одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан уплатить неустойку. Уплата неустойки не освобождает **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик** уплачивает **участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если **участником долевого строительства** является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения

предусмотренного договором срока передачи **участнику долевого строительства объекта долевого строительства** вследствие уклонения **участника долевого строительства** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче **объекта долевого строительства застройщик** освобождается от уплаты **участнику долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.2. Суммы, внесённые **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в счёт погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платёжном документе, в следующей очередности:

- На уплату неустойки (пени);

- На строительство **Объекта долевого строительства**.

6.3. Каждая из **СТОРОН** обязана возмещать убытки другой стороне, если они возникли по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим договором обязательств.

6.4. В случае не уведомления/несвоевременного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе прав по настоящему договору к новому **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарию), риск неблагоприятных последствий неисполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств надлежащему лицу (как например несвоевременная передача объекта долевого строительства) несёт новый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий).

6.5. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе также предъявить требование об устранении недостатков, выявленных в период гарантийного срока.

ЗАСТРОЙЩИК не несёт ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае если они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, другими Участниками долевого строительства (жильцами многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора) или привлечёнными ими третьими лицами.

6.6. В остальных случаях **СТОРОНЫ** несут ответственность в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение **СТОРОН** по сравнению с момента заключения договора. При этом не считаются обстоятельствами непреодолимой силы действия государственных органов, связанные с обвинениями **СТОРОН** в гражданских, финансовых и/или уголовных правонарушениях и преступлениях.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, **СТОРОНЫ** освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. Обо всех обстоятельствах, являющихся основанием для освобождения от ответственности, **СТОРОНЫ** должны немедленно сообщать друг - другу. Если обстоятельства, предусмотренные данной статьёй, будут продолжаться свыше 6 (шести) месяцев **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должны решить по взаимному согласию судьбу договора. Если **СТОРОНЫ** не достигнут соглашения о судьбе договора, то **СТОРОНА**, которая не подверглась действию обстоятельств

непреодолимой силы, имеет право расторгнуть договор, не обращаясь в суд, на основании письменного уведомления об этом (заказным письмом, телеграммой) другой **СТОРОНЫ**.

8.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения **СТОРОНАМИ** по договору своих обязательств.

8.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче **Объекта долевого строительства** или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п.5.5. настоящего договора.

Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта о передаче **Объекта долевого строительства** или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п.5.5. настоящего договора.

8.3. На основании настоящего договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** несёт бремя содержания **Объекта долевого строительства** с момента ввода жилого дома в эксплуатацию.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004г. № 188-ФЗ **УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязаны выбрать способ управления многоквартирным домом (ст.161 ЖК РФ).

В случае если отдельные действия по исполнению настоящего договора от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** совершает другое лицо, в доверенности может быть предусмотрено право поверенного участвовать в принятии решения по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.4. Договор может быть изменён по соглашению **СТОРОН**. Все изменения договора оформляются путём подписания **СТОРОНАМИ** соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.5. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры между **СТОРОНАМИ** и вся переписка теряют силу.

8.6. Каждая **СТОРОНА** обязана известить другую **СТОРОНУ** об изменении адреса и других сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора.

8.7. Споры, возникшие между сторонами, решаются путём переговоров. При недостижении согласия спор передаётся на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.8. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** даёт согласие на обработку своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактный телефон, иные персональные данные), то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, передачу (распространение, предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам в целях исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств, предусмотренных ФЗ №152 от 27.07.2006 года «О персональных данных» и/или договорами. Данное согласие даётся на срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию **Объекта долевого строительства**.

8.9. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, 2 (два) экземпляра передаются **ЗАСТРОЙЩИКУ**, 1 (один) – **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, и 1 (один) экземпляр - Регистрирующему органу.

9. РЕКВИЗИТЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «ВЕРТИКАЛЬ С»

Юр.адрес: 302028 г. Орёл,

ул. Степана-Разина д.1, пом.25;

офис продаж: 302040, г.Орёл,

ул. 8 Марта д.8 пом.71;

ИНН 5751059494, КПП 575101001;

р/с 40702810300250006639

в Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже

к/с 30101810100000000835

БИК 042007835

Директор ООО «ВЕРТИКАЛЬ С»

_____ Плотников А.А.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Ф.И.О. _____

подпись _____