

В случае использования для оплаты цены договора кредитных/заемных средств дополнительно включаются условия кредитора/займодавца согласно их требованиям

**ДОГОВОР №
об участии в долевом строительстве**

г. _____

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – строительная компания» (654034, Кемеровская область, г. Новокузнецк, шоссе Кузнецкое, д. 1А, корпус 2 офис 415А, ИНН 4253014114, КПП 425301001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 42 № 0037636601 от 17.04.2013 г., выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 4 по Кемеровской области, запись о создании юридического лица внесена в ЕГРЮЛ 17.04.2013 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 4 по Кемеровской области за ОГРН 1134253002685), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Камынина Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и Гражданин (ка; не) Российской Федерации _____, («__» _____ года рождения, паспорт серия ____ номер _____ выдан «__» _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая) по _____ адресу: _____,

именуемый (ая; ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц:

1.1.1. Построить (создать) жилой дом № 7 по ул. Горького г. Мыски по адресу (строительному): Кемеровская область, г. Мыски, ул. Горького, 7 (далее - Дом) на земельном участке с кадастровым номером 42:29:0101001:6875, площадью 3575 м², категория земель — земли населенных пунктов (далее — Земельный участок), на основании следующих документов: договор аренды земельного участка № 1А-2015 от 06.04.2015г.; разрешения на строительство № 42-309-02-2017 от 09.06.2017г.

Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации № 42-1-1-3-0066-17 от 07.06.2017 года.

1.1.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, №, основные характеристики которого приведены в приложении № 2 к настоящему Договору, а также долю в праве общей долевой собственности общего имущества в Доме. Общее имущество в Доме: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, техподполье, лифты, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое,

электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами Жилого помещения и обслуживающее более одного Жилого помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства. Далее Жилое помещение и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество, вместе именуется Объект долевого строительства (далее — Жилое помещение или объект долевого строительства).

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену в размере и сроки, предусмотренные разделом 2 Договора и принять объект долевого строительства по акту сдачи-приемки при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию для его оформления в собственность:

Этаж	№ жилого помещения	Количество комнат	Подъезд	Общая проектная площадь жилого помещения (с учетом площади лоджии/балкона), кв.м.	Стоимость жилого помещения, руб.

1.3. Паспорт отделки Жилого помещения указан в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Основные характеристики Дома и Жилого помещения приведены в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. План Жилого помещения с указанием его местоположения на этаже строящегося Дома приведен в приложении № 3 к настоящему Договору.

1.6. Проектирование и строительство Дома, в том числе объекта долевого строительства, будет осуществляться согласно ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (далее — Закон), перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных: - распоряжением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 г. 1047-р «О перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Все иные нормативные документы, не входящие в перечень указанных национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства Дома, в том числе объекта долевого строительства.

1.7. Общая площадь Жилого помещения, указанная в настоящем Договоре по данным проекта, уточняется после постановки Дома и Жилого помещения на кадастровый учет. При этом допускается изменение общей площади Жилого помещения, но не более 5% от указанной в настоящем Договоре общей площади.

2. Цена Договора, сроки и порядок расчетов

2.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей

2.2. Уплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства на следующих условиях:

- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении государственной регистрации кадастра и картографии Кемеровской области, путем перечисления денежных средств на счет Застройщика.

Возможны иные источники и сроки оплаты (заемные или кредитные средства, материнский (семейный) капитал и т.д.).
(К каждому клиенту индивидуальный подход).

2.3. Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.4. В случае если фактическая площадь Жилого помещения после проведения технической инвентаризации будет отличаться от проектной, указанной в подпункте 1.1.2. пункта 1.1. Договора, в большую сторону, более чем на 1 кв.м., то Участник долевого строительства производит Застройщику доплату из расчета средней стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в Кемеровской области, которая определена федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта сдачи-приемки (иного документа о передаче) Объекта долевого строительства), согласно разделу 4 Договора.

2.5. Цена Договора по соглашению Сторон может быть изменена.

3. Обязанности сторон

3.1. Участник долевого строительства обязан:

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в соответствии с условиями, указанными в разделе 2 настоящего Договора.

3.1.2. В установленный настоящим Договором срок принять от Застройщика объект долевого строительства по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) в порядке, установленном в сообщении, указанном в п. 3.22. настоящего Договора.

3.1.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения своего адреса, номера (-ов) мобильного, домашнего, рабочего телефонов, фамилии, имени, отчества, возбуждения дела о банкротстве в отношении себя и возникновении иных обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору, уведомить о произошедших изменениях ООО «Инвестиционно – строительная компания» (652840, Кемеровская область, г. Мыски, ул. Левологовая, 1) заказным письмом с уведомлением о вручении или путем передачи письма под роспись непосредственно ООО «Инвестиционно-строительная компания».

3.1.4. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации

настоящего Договора, согласовав с Застройщиком (или лицом по указанию Застройщика) дату сдачи настоящего Договора на регистрацию.

3.1.5. В течение 1 (одного) месяца с момента подписания акта сдачи-приемки (иного документа о передаче) Объекта долевого строительства обратиться с заявлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации права собственности на Жилое помещение.

3.1.6. Своевременно и полностью вносить плату за Жилое помещение и коммунальные услуги с момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Жилого помещения по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче).

3.1.7. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента регистрации права собственности Жилого помещения заключить договор управления многоквартирным домом с эксплуатирующей организацией, осуществляющей обслуживание Дома, на пользование водой, канализацией, электричеством, отоплением, лифтом и т.п.

3.1.8. Не проводить в Жилом помещении и в самом Доме без письменного согласия Застройщика работы, влияющие на несущую способность и безопасную эксплуатацию Дома, и касающиеся изменения назначения Жилого помещения и/или изменения систем отопления, вентиляции, водоснабжения и водоотведения, а также электроснабжения.

3.1.9. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору с переводом долга третьим лицам без письменного согласия Застройщика.

3.1.10. Предоставить в ООО «Инвестиционно – строительная компания» документ (оригинал и копию — после сверки оригинала документа с копией, оригинал возвращается Участнику долевого строительства, а копия остается в ООО «Инвестиционно – строительная компания»), подтверждающий оплату собственных средств в счет оплаты стоимости объекта долевого строительства, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента их оплаты.

3.1.11. В случае уступки прав требований объекта долевого строительства, включать в условия договора уступки права требования обязанность цессионария, при уступке прав требований, в обязательном порядке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации договора об уступке права требования письменно уведомлять об этом Застройщика с предоставлением оригинала зарегистрированного договора уступки права требования.

В случае если Участник долевого строительства не уведомит Застройщика об уступке прав требований/не предоставит оригинал зарегистрированного договора уступки права требования, а также не уведомит цессионарием Застройщика о состоявшейся уступке прав требований, объект долевого строительства после завершения строительства будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. Использовать денежные средства, направленные Участником долевого строительства на цели, установленные ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2.2. Нести расходы на выполнение кадастровых работ в отношении Объекта долевого строительства, проведение государственного кадастрового учета

Объекта долевого строительства; предоставлять документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение, в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии Кемеровской области.

3.2.3. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, либо вручить под роспись указанное сообщение лицу, определенному Участником долевого строительства в п.8.3 настоящего Договора, явившемуся к Застройщику лично для получения данного сообщения.

Сообщение считается полученным Участником долевого строительства при фактическом получении письма от Застройщика (в котором было сообщение).

При этом стороны признают также, что Участник долевого строительства получил сообщение, указанное в настоящем пункте, если:

- Участник долевого строительства отказался от получения письма от Застройщика (в котором было сообщение) и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

- несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением копии письма от Застройщика (в котором было сообщение), о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

- письмо от Застройщика (в котором было сообщение) не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

- письмо Застройщика (в котором было сообщение) возвращено Застройщику в связи с истечением срока хранения.

3.2.4. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.2.5. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока, указанного в пункте 4.3. Договора.

3.3. По соглашению сторон настоящего Договора:

3.3.1. Настоящий Договор, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания, подлежит передаче Застройщиком и Участником долевого строительства в орган регистрации прав для государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Удерживать передачу объекта долевого строительства до полного исполнения обязательств по оплате по настоящему договору.

3.4.2. За отдельную плату, согласованную с Участником долевого строительства, организовать и обеспечить выполнение работы по внутренней отделке Жилого помещения по желанию Участника долевого строительства.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Передача Застройщиком объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) после завершения строительства Дома и получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

4.1.1. 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 (за исключением случая, отказа, предусмотренного ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») Застройщик вправе составить односторонний акт (иной документ) о передаче объекта долевого строительства в последний день срока передачи, установленного настоящим Договором.

При этом Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта (иного документа) о передаче объекта долевого строительства.

Указанные меры (по односторонней передаче объекта долевого строительства) могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче в порядке, указанном в п. 3.2.2 настоящего Договора.

4.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и оплаты Участником долевого строительства всей цены настоящего Договора.

4.3. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) не позднее 12.07.2019 г.

4.4. Застройщик оставляет за собой право на завершение строительства Дома досрочно, а также право на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.5. Срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в пункте 4.3. настоящего Договора, может быть изменен в случае производственной либо иной необходимости, а также в случае продления срока, содержащегося в разрешении на строительство, для чего Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное Уведомление о необходимости изменения срока передачи Объекта долевого строительства с указанием нового срока и предложением об изменении настоящего Договора в соответствующей части (с приложением проекта дополнительного соглашения к договору). Изменение срока передачи Объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, регистрируемым в установленном законом порядке.

4.6. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном пунктом 4.5. настоящего Договора Застройщик не несет ответственность за нарушение установленного настоящим Договором (до его изменения в соответствующей части) срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе отказаться от настоящего Договора, в связи с нарушением Застройщиком установленного настоящим Договором (до его изменения в соответствующей части) срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5. Гарантийный срок на объект долевого строительства

5.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, устанавливается сроком на 5 лет.

Гарантийный срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Жилого помещения по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче).

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года.

Гарантийный срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства перепланировки внутреннего пространства Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства с отступлением от проектной документации Дома и (или) нарушающих требования технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования;
- не исполнение положений, содержащихся в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации.

В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные указанным федеральным законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае просрочки исполнения обязанностей, указанных в подпунктах 3.1.1., 3.1.3. - 3.1.5., 3.1.7. пункта 3.1., пунктах 8.8., 8.10. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает по требованию Застройщика пени в размере 0,1% от цены настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств.

6.3. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 2.2. Договора, срок, указанный в пункте 4.3. Договора, отодвигаются на период просрочки исполнения данного обязательства.

6.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, если докажут, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся стихийные бедствия; военные действия; массовые общественные беспорядки; пожары; наводнения; сложные климатические условия для данного климатического пояса, при которых строительные работы не производятся; выявленные в ходе строительства Дома сложные грунтовые условия, влияющие на сроки строительства; действия государственных органов, препятствующие исполнению или надлежащему исполнению принятых Сторонами обязательств.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в письменной форме в трехдневный срок.

6.5. 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, градостроительных 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. При возникновении у Участника долевого строительства при приемке Объекта долевого строительства каких-либо замечаний, передача Объекта долевого строительства осуществляется в следующем порядке: Участник долевого строительства, принимая Объект долевого строительства по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче), в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению Участника долевого строительства, обеспечивает устранение признанных претензий в течение 45 (сорока пяти) дней. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в Объекте долевого строительства не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и/или государственной регистрации права собственности на Жилое помещение.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Жилого помещения только в случае непригодности Жилого помещения для постоянного проживания.

6.7. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Выявленные недостатки указываются в Приложении к акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) Объекта долевого строительства, составляемому в свободной форме и подписываемому Участником долевого строительства и представителем Застройщика. Участник долевого строительства вправе сослаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном Сторонами Приложении к акту сдачи-приемки (иному документу о передаче) Объекта долевого строительства.

6.8. В случае если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора.

6.9. В случае если в соответствии с договором оплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

6.10. В случае если в Объекте долевого строительства были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные, отделочные работы, то при досрочном расторжении настоящего Договора по любым основаниям, Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению предусмотренного проектной документацией

состояния Объекта долевого строительства, в сумме, указанной в расчете Застройщика. При этом Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства при расторжении настоящего Договора.

6.11. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика, в связи с неисполнением обязательств по настоящему Договору Участником долевого строительства или по инициативе Участника долевого строительства (за исключением права Участника долевого строительства отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным указанным федеральным законом), Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, в том числе возместить расходы Застройщика по:
- оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, соглашения о расторжении настоящего Договора;
- оплате страховой премии страховщику, указанному в п. 7.2.1 настоящего Договора, по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

6.12. Уплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

6.13. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.13. Срок устранения Застройщиком выявленных недостатков (дефектов) объекта долевого строительства по соглашению сторон настоящего Договора составляет 45 (сорок пять) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования.

7. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика

7.1. Залог в силу закона:

7.1.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге право аренды Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Дом.

При этом Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства возводить на Земельном участке в установленном порядке объекты инфраструктуры (здания, сооружения: трансформаторные подстанции, сети и др.). Указанные объекты инфраструктуры не будут находиться в залоге в силу закона у Участника долевого строительства.

7.1.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников

долевого строительства, до даты передачи Жилого помещения в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», такое Жилое помещение считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается также договором страхования гражданской ответственности, заключенным Застройщиком со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования, и соответствующей требованиям, установленным частью 1 статьи 15.2. Федерального закона 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».

7.2.1. Застройщиком заключается договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее – договор страхования) со страховой организацией — Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (далее — страховщик), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2.2. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства принял к сведению условия страхования, а также сведения о страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

7.2.3. Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане или юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекаются в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения.

Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

7.2.4. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

7.2.5. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Жилого помещения по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

- вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

8. Заключительные положения

8.1. При заключении настоящего Договора Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства является утвержденная проектная документация и разрешение на строительство, оформленное в установленном порядке.

8.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектным расположением Жилого помещения на плане объекта (Дома) и уведомлен обо всех архитектурно-конструктивных особенностях объекта (Дома), а также Жилого помещения, располагаемого либо смежно объекту (Жилого дома).

8.3. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора определяет лицо, которому Застройщик направляет / вручает лично под роспись все письменные сообщения (уведомления) в связи с исполнением настоящего Договора таким лицом является гр.: _____ (контактный номер телефона данного лица, указан в разделе «Подписи сторон» настоящего Договора), адрес для направления письменных сообщений (уведомлений):

8.4. Настоящим, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре:

- в Общество с ограниченной ответственностью «Строительное управление» с целью участия в передаче Жилого помещения по акту сдачи-приемки (иному документу о передаче), а также с целью выявления, фиксации и устранения недостатков Жилого помещения в случае, если они имеются или возникнут.

Участник долевого строительства согласен на смс-рассылку сообщений Застройщика, касающихся исполнения настоящего Договора, по предоставленным Застройщику контактными номерами телефона Участника долевого строительства.

- в страховую организацию Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» с целью страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

8.5. Любые уведомления, требования или иная корреспонденция, направляемая/вручаемая в соответствии с Договором, должны быть исполнены в письменном виде и направлены/вручены по адресу другой стороны.

Документы, переданные Сторонами друг другу в электронном виде, признаются полноценными документами, имеющими юридическую силу.

Любые уведомления, требования или иная корреспонденция считаются врученными с даты их фактического вручения получателю.

8.6. Стороны обязуются принимать все меры к разрешению споров и разногласий, возникших из настоящего Договора или в связи с ним, путём переговоров. Претензия и ответ на претензию должны быть оформлены в письменном виде. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным для Сторон.

В случае невозможности разрешения споров и разногласий путём переговоров, возникшие споры и разногласия передаются на рассмотрение в Мысковский городской суд Кемеровской области.

8.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств.

8.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Перевод долга на нового участника долевого строительства предварительно письменно согласовывается Участником долевого строительства с Застройщиком.

8.9. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.10. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае если Участник долевого строительства не исполняет своих обязательств по уплате Застройщику цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, более чем два месяца.

В этом случае, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения.

Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.11. В случае расторжения Договора по любым основаниям, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства Застройщику, возвращаются последним Участнику долевого строительства с удержанием суммы банковских расходов по перечислению цены Договора на счет Участника долевого строительства.

8.12. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику сумму денежных средств в размере 100 000 рублей, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента расторжения Договора.

Указанные денежные средства Застройщик вправе удержать из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства, согласно пункту 8.11. Договора.

8.13. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один из которых для Застройщика; один для Участника долевого строительства; один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Кемеровской области.

8.14. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с информацией, содержащейся в Проектной декларации на Дом, размещенной Застройщиком на сайте <http://isksib.ru>.

8.15. К Договору прилагаются:

8.15.1. Приложение № 1: «Паспорт отделки Жилого помещения»;

8.15.2. Приложение № 2: «Основные характеристики Дома и Жилого помещения»;

8.15.3. Приложение № 3: «План Жилого помещения с указанием его местоположения на этаже строящегося дома (Блок-секция I-II (А-Б))».

Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно – строительная компания» (ООО «ИСК»)

654034, Кемеровская область, г. Новокузнецк, шоссе Кузнецкое, дом 1А, корпус 2 офис 415 А.

ИНН 4253014114

КПП 425301001

ОГРН 1134253002685

Р/с 40702810226000099564

Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк г. Кемерово

К8с 30101810200000000612

БИК 043207612

Участник долевого строительства:

Подписи сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

Паспорт отделки жилого помещения

Потолок	- затирка с расшивкой швов, водоэмульсионная покраска,
Стены и перегородки	<u>Гостиная, жилая комната, спальня:</u> - по ж/б: затирка, оклейка обоями; - по ГКЛ: проклейка швов армировочной лентой, шпаклевка, оклейка обоями;
	<u>Прихожая, кладовая, коридор:</u> - по ж/б затирка, оклейка обоями; - по ГКЛВ: проклейка швов армировочной лентой, шпаклевка, оклейка обоями;
	<u>Кухня:</u> - по ж/б затирка, оклейка моющими обоями; - по ГКЛВ водонепроницаемой: проклейка швов армировочной лентой, шпаклевка, оклейка моющими обоями;
	<u>Санузел, ванная комната:</u> - по ж/б затирка; - по ГКЛВ водонепроницаемой: проклейка швов армировочной лентой, шпаклевка, улучшенная водоэмульсионная покраска, сапожок из глазурованной плитки.
Окна	Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей, двухкамерные стеклопакеты с фурнитурой, с подоконными досками и пластиковыми откосами, приведенное сопротивление теплопередаче оконных блоков не менее проектного.
Двери наружные (входные)	- металлические (производство Китай), толщина полотна не менее 50мм, в комплекте глазок, нажимная ручка, 1 замок;
Двери внутренние (межкомнатные)	- ламинированные, глухие / со стеклом (производство Россия), с ручками;
Полы	- комнаты, коридоры, кухни — линолеум бытовой (производство Россия), пластиковый плинтус, - санузлы - плитка керамическая;
Оборудование санузлов	- в туалете - унитаз керамический со смывным бачком, в ванной - умывальник керамический, ванна стальная эмалированная 1500мм со смесителем и душевой сеткой на гибком шланге; - счетчики горячей и холодной воды - в соответствии с проектом;
Оборудование кухни	- мойка стальная эмалированная со смесителем, стационарная бытовая электропечь;
Отопление	- система отопления в соответствии с проектом;
Электрооборудование	- установка в соответствии с проектом розеток, выключателей, щитков квартирных с оборудованием, клеммных колодок, подвесных патронов, в ваннах комнатах - светильников влагозащищенного исполнения.

Застройщик

Участник долевого строительства

Основные характеристики Дома и Жилого помещения Блок-секция в осях I-II (А-Б)

Основные характеристики дома

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	9
Общая площадь многоквартирного дома	4 601,04
Материал наружных стен	Сборные железобетонные изделия
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные изделия
Класс энергосбережения	В
Класс сейсмостойкости	7 баллов

Основные характеристики Жилого помещения

Условный номер	5	
Вид	Квартира	
Назначение	Жилое помещение	
Этаж, на котором расположено Жилое помещение	2	
Номер подъезда	1	
Общая площадь (с учетом площади лоджий, веранд, балконов, террас) м ²	41,03	
Количество комнат	1	
Площади комнат	Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.
	1	18,75
Количество помещений вспомогательного назначения	6	
Площади помещений вспомогательного назначения	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
	кухня	8,63
	прихожая	3,84
	Ванная комната	2,67

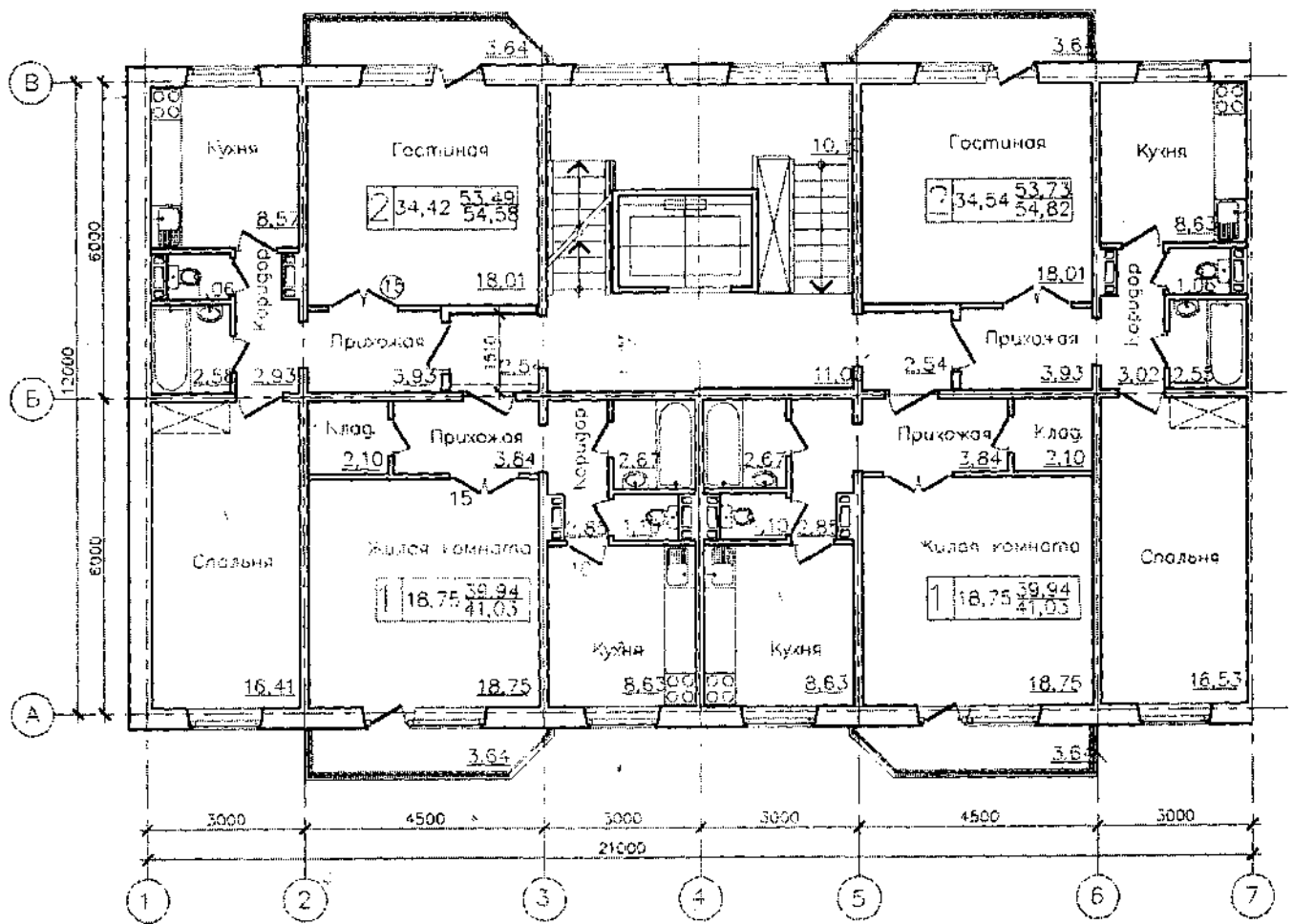
	туалет	1,10
	коридор	2,85
	кладовая	2,1
Количество лоджий	Лоджии отсутствуют	
Площади лоджий, кв.м.		
Количество балконов	1	
Площади балконов, кв.м.	1,09	
Количество веранд	Веранды отсутствуют	
Площади веранд, кв.м.		
Количество террас	Террасы отсутствуют	
Площади террас, кв.м.		

Застройщик

Участник долевого строительства

План Жилого помещения с указанием его местоположения на этаже
строящегося дома (Блок-секция I-II (А-Б))

План типового этажа



Застройщик

Участник долевого строительства