

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ярославль

«__» _____ 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Фора», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Вотановского Сергея Анатольевича**, действующего на основании доверенности от 18.09.2014 г., удостоверенной Котоминой Н.И., нотариусом Ярославского нотариального округа, реестровый № 1-2583, с одной стороны и _____

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее «Договор») заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом 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», Федеральным законом от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.2 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный десятиэтажный жилой дом с инженерными коммуникациями, расположенный по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, участок № 2 Дзержинского района, по ул. Панина, напротив дома 6/2 (далее «Дом») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства расположен на земельном участке из земель населенных пунктов общей площадью 5484,00 кв.м. с кадастровым номером 76:23:011401:579, расположенном по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, участок № 2 Дзержинского района, по ул. Панина, напротив дома 6/2, находящимся у Застройщика в аренде на основании договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, предоставленного для строительства по результатам аукциона № 46/2011 от 12.09.2011 года Управлением земельных ресурсов мэрии г. Ярославля, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области 09.11.2011 г., номер регистрации 76-76-18/052/2011-479. Разрешение на строительство № RU 76301000-540-2014 от 17 октября 2014 года, выдано Департаментом архитектуры и развития территорий города мэрии г. Ярославля сроком до 19 ноября 2015 г.

Застройщик опубликовал в соответствии с законодательством проектную декларацию путем размещения информации на официальном сайте Застройщика <http://www.новыедрузья.рф>;

1.3 Объектами долевого строительства являются:

_____ **квартира** № _____ (_____) (строительный номер), расположенная во _____ (_____) **подъезде**, общей проектной площадью _____ (_____) **целых сотых** метров квадратных. В общую проектную площадь квартиры входит общая площадь помещений _____ метров квадратных и площадь лоджий _____ метров квадратных (без учета понижающих коэффициентов), находящаяся на _____ (_____) **этаже** в многоэтажном жилом доме, расположенном по адресу: Ярославская область, г. Ярославль, участок № 2 Дзержинского района, по ул. Панина, напротив дома 6/2, далее «Квартира», (описание многоквартирного дома приведено в Приложении 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора).

В соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь

помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранди террас.

1.4 Указанный в п. 1.2 и 1.3 Договора адрес Дома является строительным адресом, после ввода Дома в эксплуатацию ему присваивается почтовый адрес.

1.5 У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме (за исключением: Двух трансформаторной подстанции; распределительного пункта (РП-50, с точкой присоединения РУ-0,4 кВ); кабельной (воздушной) линии 0,4 кВ от ВРУ; крышной газовой котельной на отопление и приготовление горячей воды (котлы с комплектами управления и автоматики или аналог); газопровод; ШРП (ГРУ) с двумя линиями редуцирования для пониженного давления газа; инвентарные помещения технического этажа; помещение и ограждающие конструкции газовой котельной), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

1.6 Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7 Срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома - II квартал 2015 года, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в сроки, предусмотренные Договором.

Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства - в течение шести месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Квартиры досрочно.

1.8 Участник долевого строительства безвозмездно уступает городу Ярославлю в лице его уполномоченных органов и организаций и/или сетевым организациям право на долю в наружных инженерных сетях электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетях, объектах инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах границ земельного участка

1.9 Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1.10 В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.11 Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.12. В целях соблюдения этапности ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с Разрешением на строительство от 17.10.2014 г., участник долевого строительства дает согласие на раздел земельного участка, подлежащего передаче в составе общего имущества всем участникам долевого строительства.

2 ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1 Все платежи и расчеты по настоящему договору определяются в рублях РФ. Участник долевого строительства производит оплату денежных средств в кассу либо на расчетный счет Застройщика. Датой оплаты является дата поступления денежных средств Застройщику.

2.2 На дату заключения настоящего договора стоимость одного квадратного метра Квартиры составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**.

2.3 Общая стоимость Квартир, указанных в п. 1.3 настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, исчисление производится исходя из общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3 Договора, умноженной на стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанной в п. 2.2 Договора.

2.4. Участник долевого строительства производит оплату Общей стоимости квартиры, указанной в п.2.3. настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

_____ (_____) рублей 00 копеек не позднее 5 рабочих дней после государственной регистрации договора долевого участия в строительстве жилого дома в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

_____ (_____) рублей 00 копеек, не позднее _____ г.
Денежные средства в сумме указанной в п. 2.3. не должны передаваться «Застройщику» ранее дня государственной регистрации договора долевого участия в строительстве жилого дома в территориальных органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.5. После завершения строительства указанная квартира переходит в собственность «Участника долевого строительства». Право собственности подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

2.6. Цена Объекта долевого строительства, указанная в пункте 2.3 Договора, является окончательной и не подлежит изменению, кроме случаев, установленных п. 2.7. и 2.8 Договора.

2.7. При несоблюдении срока расчетов, предусмотренного п.2.4. Договора, цена квадратного метра подлежит ежемесячной индексации в размере 2% от цены квадратного метра, указанной в п. 2.2 Договора, с первого числа месяца, в котором должен быть осуществлен платеж до момента полной оплаты Объекта долевого строительства. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

2.8. Размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади Квартиры. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади Квартиры более чем на 3% от проектной величины площади. При этом, фактическая величина площади Квартир исчисляется как сумма площади жилого помещения (уточненная по данным технической инвентаризации) и площади балконов, лоджий (без учета понижающих коэффициентов, то есть 100% площади лоджий и балконов). Если согласно данным технической инвентаризации общая площадь «Квартиры» составит менее 97% от размера площади, оговоренной в п. 1.3 Договора, Застройщик обязан в течение 30 банковских дней с момента получения письменного уведомления участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения Договора. При этом стоимость 3% оговоренного в данном пункте отклонения в площади Квартиры оплате не подлежит. В случае, если согласно данным технической инвентаризации фактическая величина площади Квартиры окажется больше чем на 3% от проектной величины площади, оговоренной в п. 1.3 Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из установленной цены одного квадратного метра на дату заключения Договора, умноженной на разницу между фактической величиной площади Квартир и проектной в течение 10 банковских дней с момента получения результатов технической инвентаризации (кадастрового учета) Дома и получения соответствующего уведомления от Застройщика.

При заключении договора, Стороны предусмотрели, что указание в техническом (кадастровом) паспорте на объект долевого строительства, а в последующем и в свидетельстве о государственной регистрации права площадей лоджий и балконов в составе инвентарной площади Квартир с учетом понижающих коэффициентов, применяемых БТИ в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04 августа 1998 г. № 37, с изменениями от 04 сентября 2000 г.), не считается уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением застройщиком своих обязательств по Договору и не влечет в этой связи изменения цены Договора.

3 ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1 Застройщик обязуется:

3.1.1 Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации настоящего договора в установленном законом порядке.

3.1.2 Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.3 Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

3.1.4 Передать Участнику долевого строительства квартиру не позднее срока, предусмотренного Договором и в установленном Договором порядке, при этом допускается досрочное исполнение Заказчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.1.5 В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за месяц до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.6 Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора.

3.1.7 Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.8 Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиры.

3.1.9 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиры.

3.2 Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1 Своевременно оплатить стоимость Квартиры по настоящему договору.

3.2.2 Совместно с Застройщиком передать настоящий договор и последующие дополнительные соглашения к нему на государственную регистрацию в срок, согласованный с Застройщиком.

3.2.3 Самостоятельно и за свой счет оформить технический (кадастровый) паспорт на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем технический учет и техническую инвентаризацию (кадастровый учет) объектов недвижимости.

3.2.4 Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 2-х календарных месяцев с момента подписания сторонами передаточного акта на него.

3.2.5 С даты подписания передаточного акта квартиры пропорционально своей доле в Объекте долевого строительства оплачивать услуги по содержанию и ремонту Квартиры и общего имущества в Объекте долевого строительства, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водо-, тепло-, газо-, электроснабжению, канализации и т.п.

3.2.6 Принять Квартиры по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

3.2.7 В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику.

3.2.8 Принять участие в собрании будущих собственников жилья по вопросу выбора способа управления домом. Указанное собрание может быть проведено по инициативе Застройщика.

Застройщик должен быть извещен о выбранной эксплуатирующей организации в целях своевременного перехода вновь построенного дома в эксплуатацию, обеспечения возможности заключения эксплуатирующей организацией постоянных договоров на водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение, осуществление приемки от Застройщика общего имущества многоквартирного жилого дома.

3.3 Своевременно уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на выполнение Сторонами обязательств по Договору.

3.4 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта на Квартиры.

3.5 Участник долевого строительства извещен Застройщиком и соглашается с правом Застройщика расторгнуть временные договоры тепло-, водо- и энергоснабжения вновь построенного многоквартирного дома в случае отсутствия решения участников долевого строительства по вопросу выбора эксплуатирующей организации.

3.6 Участник долевого строительства извещен Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилого помещения и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров тепло-, водо-, энергоснабжения и подписания передаточных актов всех квартир многоквартирного жилого дома. В случае нарушения установленных условий и возникновении последующей необходимости повторных испытаний оборудования, проведения иных наладочных (пусконаладочных) работ, на Участника долевого строительства, допустившего соответствующие нарушения, будет возложена обязанность возмещения убытков Застройщика.

3.7 Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, информацией о Застройщике и проекте строительства Дома до подписания настоящего договора. Участнику долевого строительства разъяснено, что он имеет право в любое время ознакомиться с вносимыми в проектную декларацию изменениями и дополнениями, информацией о Застройщике и проекте строительства в объемах и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Указанные документы находятся по месту нахождения Застройщика: г. Ярославль, пр-т. Октября, д. 46и доступны для ознакомления в часы работы Застройщика.

4 ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1 Передача Квартир Застройщиком и принятие их Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2 Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3 Застройщик не менее, чем за один месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства, установленного Договором, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию квартиры. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

4.4 Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5 Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта. Для определения обоснованности такого отказа и обследования квартиры Стороны обязуются организовать проведение комиссии с участием представителя местного органа Госархстройнадзора или саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство по содействию и развитию строительной деятельности «Содружество Строителей». Проведение комиссии назначается Застройщиком после получения отказа от подписания передаточного акта.

4.6 При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартир Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартир к передаче вправе составить односторонний акт о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче квартиры.

4.7 Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу объекта долевого строительства.

4.8 Участник долевого строительства обязан произвести все расчеты по договору, в т.ч. по доплате за дополнительную площадь по результатам инвентаризации, в течение десяти календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче по передаточному акту.

Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется только при исполнении последним всех своих финансовых обязательств по настоящему договору. При наличии у Участника долевого строительства задолженности по настоящему Договору передаточный акт на Квартиру оформляется только после полного погашения задолженности. При этом Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства. Независимо от даты оформления передаточного акта Участник долевого строительства несет расходы по содержанию Квартиры (включая общее имущество) и оплачивает коммунальные услуги с даты оформления Акта об отсутствии претензий к Квартире, а при нарушении сроков и порядка приемки, установленных в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче и настоящем Договоре – дате, указанной в сообщении Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

5 ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1 Квартиры должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2 Гарантийный срок на Квартиры составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

5.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

5.5 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартир, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6 В случае выявления в ходе приемки несоответствий Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям и условиям настоящего договора стороны составляют акт о выявленных несоответствиях и сроках их устранения Застройщиком. Акт о выявленных при приемке несоответствиях и сроках их устранения составляется в двух экземплярах Участником долевого строительства и под подпись передается уполномоченному представителю Застройщика для устранения указанных в акте несоответствий. Если срок устранения недостатков, выявленных при первичной приемке в Акте о выявленных недостатках не установлен, то он составляет 10 календарных дней с даты оформления Акта о выявленных недостатках. По результатам устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства обязан повторно осмотреть Квартиры 5 календарных дней по истечении срока, установленного для их устранения.

6 УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

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

6.2 Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры (передаточного акта).

6.3 Уступка прав требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом расходы

по государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору распределяются между Участником долевого строительства и новым участником самостоятельно.

По соглашению сторон Застройщик за счет Участника долевого строительства может подготовить договор уступки прав требования и организовать его государственную регистрацию по ценам на условиях, действующих у Застройщика.

6.4 Участник долевого строительства обязан передать Застройщику один подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования в подтверждение его заключения в течение 3-х календарных дней с момента проведения государственной регистрации уступки прав требования по настоящему договору.

6.5 В случае осуществления Участником долевого строительства по настоящему Договору строительства нескольких объектов (квартир и/или нежилых помещений), с согласия Застройщика допускается частичная уступка права требования по настоящему договору отдельно по каждой квартире/нежилому помещению с соблюдением требований, предусмотренных настоящим разделом договора, при обязательном условии оплаты полной цены договора по всем квартирам и/или нежилым помещениям

7 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ЕГО ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ

7.1 Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ярославской области.

7.2 С целью государственной регистрации настоящего договора стороны совместно подают заявление и комплект документов, необходимых для государственной регистрации.

7.3 Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения сторон, возникшие с момента его подписания.

Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору.

7.4 С момента государственной регистрации настоящего договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право аренды на представленный для строительства Дома земельный участок и строящийся на этом участке Дом.

7.5 Изменения и дополнения в настоящий договор могут быть внесены только по взаимному согласию сторон, оформленному дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

7.6 Настоящий договор подлежит расторжению по соглашению сторон либо в судебном порядке по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Дополнительно, настоящий договор может быть расторгнут судом по требованию Застройщика в следующих случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 2 настоящего договора более чем на шестьдесят календарных дней. Нарушением сроков расчетов признается, как просрочка единовременного платежа, так и любого очередного платежа;

- при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего договора более чем на десять календарных дней.

При этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о расторжении настоящего договора с предложением о надлежащем исполнении своих обязательств по договору в течение 5 календарных дней с момента получения такого уведомления. В случае, если до указанного в уведомлении дня Участник долевого строительства не перечислит Застройщику все просроченные суммы либо не приступит к приемке «Квартиры» в порядке, установленном настоящим договором, Застройщик передает требование о расторжении договора в суд в порядке, установленном действующим законодательством. Договор считается расторгнутым с момента вступления в силу решения суда о его расторжении.

7.7 Нарушение Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 2 настоящего договора и сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 4 настоящего договора, более чем на десять календарных дней признается сторонами существенным нарушением условий договора.

7.8 Односторонний отказ от исполнения договора допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством России.

Дополнительно Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки «Квартиры», предусмотренных разделом 4 настоящего договора более чем на двадцать календарных дней.

При этом нарушением предусмотренного настоящим договором срока приемки Объекта долевого строительства является как несвоевременное начало приемки в срок, указанный в сообщении Застройщика, так и нарушение срока повторной приемки после устранения недостатков либо срока завершения приемки.

7.9 В случае расторжения договора (одностороннего отказа от него) Застройщик привлекает к участию в инвестиционном проекте нового участника долевого строительства, при этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные от него по настоящему договору средства по мере получения их от нового участника долевого строительства, но не позднее одного календарного месяца с момента расторжения договора (одностороннего отказа от него).

8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2 В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартир Участнику долевого строительства, последний вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3 В случае нарушения установленных Договором сроков первоначального и окончательного платежей Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

8.5 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

8.6 Не является нарушением со стороны Застройщика срока передачи объекта долевого строительства, задержка в подписании передаточного акта, вызванная невыполнением участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 2.3, 2.4, 2.7 настоящего договора (не уплата цены договора).

9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение тридцати дней с момента ее получения. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе

переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.2 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3 Стороны обязаны письменно извещать друг друга обо всех изменениях своих реквизитов: для юридических лиц - наименования, местонахождения, телефонов, банковских реквизитов; для физических лиц - фамилии, имени, отчества, паспортных данных, места регистрации, телефонов.

9.4 Письменная форма сообщений, уведомлений, информации по настоящему договору считается соблюденной, если иное не предусмотрено настоящим договором при передаче информации Участникам долевого строительства любым из следующих способов:

- путем направления письменного сообщения каждому Участнику долевого строительства;
- путем вручения Участнику долевого строительства информации лично под расписку;

- путем размещения информации на официальном сайте Застройщика <http://www.новыедрузья.рф> ;

- по истечении одного месяца с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, путём размещения на подъездах и информационных досках Дома письменной информации.

9.5 Стороны признают, что условия настоящего договора являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласования со второй стороной.

9.6 Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих условий, либо договора в целом.

9.7. Расходы по регистрации настоящего договора несут обе стороны в соответствии с действующим законодательством.

9.8. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, по одному – для каждого Участника долевого строительства, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ярославской области.

Приложения к настоящему договору:

Приложение 1 - описание многоквартирного дома на 1 листе в 1 экз.

Приложение 2 - проектный план-чертеж Квартиры на 1 листе в 1 экз.

10 АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Фора»

ИНН 7606073553 / КПП 760601001, ОГРН 1097606001360

150040 г. Ярославль, проспект Октября, д.46

р/с 40702810877030004839 в Северном банке СБЕРБАНКА РОССИИ г. Ярославля,

БИК 047888670, к/с 30101810500000000670,

тел. (4852) 77-01-30.

_____ Вотановский С.А.

Участник долевого строительства:
