

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве жилья

г. Орёл

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**СТОРОНЫ:**

**Участник-1 (Застройщик) – Общество с ограниченной ответственностью «ИНМЭЖСтрой»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №2 по Орловской области 11.10.2011г. Основной государственный регистрационный номер 1115742002089, свидетельство серия 57 №001290002, ИНН/КПП 5751051865/575101001, юридический адрес: г. Орел, ул. Привокзальная, д.28/б офис 24 в лице генерального директора Еречева Сергея Михайловича, действующего на основании устава, с одной стороны;

**Участник-2 (Участник долевого строительства) – \_\_\_\_\_**, гражданин \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые **Участники**;

**ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:**

**1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**1.1. Объектом долевого строительства** по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение - \_\_\_\_\_комнатная квартира, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером \_\_\_\_\_ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта \_\_\_\_\_ кв. м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на этаже (план создаваемого объекта недвижимого имущества, шифр 16-15-2-АР) **Многоэтажного Одноподъездного** жилого многоквартирного дома (далее - **Квартира**) по строительному адресу: **Орловская область, г. Орел, ул. Ливенская (далее – Жилой дом поз.2)**, и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме. По проекту **Квартира** имеет (балкон или лоджию) площадью \_\_\_\_\_ кв.м.. Описание **Квартиры** с указанием ее местоположения на плане создаваемого жилого многоквартирного дома указано в **Приложении №1** к настоящему договору.

Информация о праве Застройщика на земельный участок, а также размер и кадастровый номер земельного участка, разрешение на строительство на данном участке многоэтажного многоквартирного жилого дома указаны в проектной декларации, размещенной в сети интернет на сайте <http://inmezhestroy-orrel.ru>.

**1.2.** По настоящему договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии. Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии в дальнейшем по настоящему договору именуется **Оплачиваемая Площадь**. **Оплачиваемая Площадь** по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов с коэффициентом 0,3 (в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 ноября 2016 г. № 854/пр “Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджий, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения”), и в целом **Оплачиваемая Площадь** составляет \_\_\_\_\_ кв. м..

**1.3.** При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического плана многоквартирного дома, составленного по окончании строительства (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п.1.2. настоящего договора) на момент передачи **Квартиры Участнику-2** производится перерасчет **Цены договора, в том случае если расхождения составляют в большую или меньшую стороны свыше 0,50 кв.м., исходя из фактической площади по данным технического плана многоквартирного дома и цены, действующей на момент заключения настоящего договора.**

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**2.1.** По настоящему договору **Участник-1** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом, поз.2** в состав которого входит **Квартира** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома, поз.2** передать **Квартиру** и общее имущество в Жилом доме, поз.2 **Участнику-2**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность Квартиру** по правилам настоящего договора.

Согласно проектной документации **Объект долевого строительства** расположен на седьмом этаже многоквартирного односекционного 18-ти этажного жилого дома (в т.ч. количество жилых этажей -16, общей площадью 10189,12кв.м.).

Конструктивная схема Жилого дома, поз.2 – бескаркасная с монолитными железобетонными внутренними стенами, с несущими монолитными железобетонными колоннами и обвязочными балками, перекрытиями из сборных железобетонных плит. Наружные стены 2-ух типов:

1-ый тип: внутренний слой – блоки из ячеистого бетона с последующей штукатуркой, наружный слой – из отборного силикатного кирпича;

2-ой тип: внутренний слой – монолитный железобетон, теплоизоляционный слой – утеплитель, наружный слой – из отборного лицевого силикатного кирпича.

Фундамент – монолитная ж/б плита высотой 1000 мм из бетона В25, F75, W6.

Класс энергоэффективности –достаточно высокий «В+», класс сейсмостойкости – 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 Орловской области 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). Планировочное решение квартир на этаже решено с учетом обеспечения инсоляции жилых помещений каждой квартиры согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий» и раздела 5 СанПиН 2.1.2.2645-10.

**Застройщик** не может в одностороннем порядке изменить предмет настоящего договора, а именно – количество комнат, этажность, расположение и планировку **Объекта долевого строительства**.

План Квартиры с расположением Квартиры на этаже приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

- установка дверных блоков в перегородках;
- покрытие пола из линолеума;
- оклейка стен обоями;
- штукатурка стен в ванной комнате и санузле;
- оштукатуривание оконных и дверных откосов;
- цементная стяжка в санузлах, балконах, лоджиях;
- шпатлевка, побелка и окраска масляной краской стен в ванной комнате, санузле и кухне;
- шпатлевка стен;
- укладка по полу керамической плитки в ванной комнате и санузле;
- установка и окраска подоконников;
- установка откосов;
- шпатлевка откосов;
- покраска труб и радиаторов;
- побелка потолков по всей квартире;
- установка электроплиты;
- установка плинтусов;
- установка унитаза;
- установка умывальника;
- установка ванны;
- установка смесителей для ванны и мойки;
- установка мойки;
- установка полотенцесушителя;
- установка световых приборов.

**2.2.** Номер (адрес) дома будет присвоен органами местного самоуправления в соответствии с планами городской нумерации после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора.

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

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.**

**3.1.** Цена договора на дату его заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 (Один) кв. м. **Оплачиваемой Площади. Цена фиксированная и изменению не подлежит.**

**3.2.** В Цену договора входит возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства.

**Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Участниками в соответствии с действующим законодательством РФ, расходы по оформлению нотариальной доверенности на право Представителя представлять интересы Участника-2 при регистрации его права собственности на Квартиру осуществляются Участником-2 самостоятельно и за свой счет.**

**Участник-2 в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения настоящего договора (регистрации договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает стоимость \_\_\_\_\_ кв. м. **Оплачиваемой Площади**, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 (Один) кв. м. **Оплачиваемой Площади** путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) **Участника-1.****

**3.3.** После заключения настоящего договора **Участник-1** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей **Участником-2** является дата поступления на счет (в кассу) **Участника-1** перечисленных (уплаченных) средств.

**3.4.** Просрочка платежей **Участником-2** дает право **Участнику-1** на расторжение настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.**

#### **4.1. Участник-1 вправе:**

**4.1.1** требовать от **Участника-2** оплаты **Квартиры** в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;

**4.1.2** в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

#### **4.2. Участник-1 обязан:**

**4.2.1** в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом, поз.2** и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома, поз.2**, передать **Квартиру Участнику-2** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

**При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Квартиры Участнику-2.**

Обязанность передать **Квартиру** возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2 Участнику-1 Оплачиваемой Площади** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

**4.2.2** сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

**4.2.3** изготовить технический план на **Дом**;

**4.2.4** не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 6.2. настоящего договора, направить **Участнику-2** сообщение о завершении строительства (создания) **Жилого дома, поз.2 (Уведомление)** в соответствии с договором и о готовности **Квартиры** к передаче, а также предупредить **Участника-2** о необходимости принятия **Квартиры** и о следующих последствиях бездействия **Участника-2**:

- при уклонении **Участника-2** от принятия **Квартиры** в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе **Участника-2** от принятия **Квартиры Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи **Квартиры Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче **Квартиры** (за исключением случая досрочной передачи **Квартиры**). При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Квартиры**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о получении **Участником-2** Уведомления в соответствии с настоящим договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником-2** почтовому адресу или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности **Участника-2** на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем **Участника-2** по **Доверенности**.

**4.2.5** Застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **Квартиры** **Участнику** долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора и в соответствии с положениями Применимого закона, с учетом показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в Орловской области, установленного федеральным органом исполнительной власти, осуществляющей функцию по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, на день заключения настоящего договора.

**4.3. Участник-2 вправе:**

**4.3.1** досрочно выплатить **Цену договора**;

**4.3.2** при условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность **Квартиру**.

**4.3.3** дать свое согласие о передаче инженерных сооружений, сетей и коммуникаций данного объекта к жилищному фонду в муниципальную собственность.

**4.4. Участник-2 обязан:**

**4.4.1** зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

**4.4.2.** ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому дому, поз.2**, систематически осуществлять надзор за ходом строительства **Жилого дома, поз.2**. Отсутствие письменных претензий со стороны **Участника-2** относительно качества, хода строительства и т.д. означает согласие **Участника-2** с ходом, порядком и качеством проведения строительства;

**4.4.3.** уплатить обусловленную настоящим договором **Цену**;

**4.4.4.** компенсировать **Застройщику** стоимость изготовления **Технического плана** на **Дом** в соразмерном отношении общего количества квартир, входящих в состав данного **Дома**;

**4.4.5.** оформить право собственности на **Квартиру** в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания **Акта приема-передачи**.

**4.4.6** в установленный в **Уведомлении** срок прибыть в офис **Участника-1** по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления** (в том числе: **Доверенность** на представителя **Участника-2**, **Соглашение с управляющей организацией** в порядке раздела 8 настоящего договора), и принять **Квартиру** путем подписания **Акта приема-передачи**;

**4.5** нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания **Акта приема-передачи** и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

**4.6** своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

**4.7** С момента получения **Застройщиком** **Квартиры** по акту приема-передачи **Участник** долевого строительства обязуется нести расходы по её содержанию, в объеме своей доли принимать соразмерное участие в техническом обслуживании в ремонте **Жилого дома, поз.1**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифом, а также оплачивать услуги по вывозу мусора и т.п.

**4.8. Участник-2 не вправе:**

**4.8.1.** Производить перепланировку данной квартиры до момента регистрации права собственности на **Квартиру**.

В случае нарушения **Участником** долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у **Застройщика**, возмещаются **Участником** долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные **Застройщиком** в соответствующей претензии.

## **5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.**

**5.1.** В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**5.2.** В течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания настоящего договора **Участники** обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если **Участник-2** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 3 рабочих дней с момента подписания **Участниками** настоящего договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Участник-2** отказался от его заключения и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **Участника-2**.

**5.3.** **Участник-1** со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

**5.4.** По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**5.5.** У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме, поз.2** (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. Государственная регистрация возникновения права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный)**

**6.1.** Плановый срок ввода **Жилого дома в эксплуатацию: 4-ый квартал 2019 года.**

**6.1.1.** В случае, если Плановый срок ввода **Жилого дома, поз.1** будет увеличен, **Участник-1 обязан** разместить Уведомление об увеличении указанного срока в порядке ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в СМИ, используемых для опубликования Проектной декларации, что рассматривается **Участниками**, как надлежащее исполнение обязанности **Участника-1** по ст. 6 вышеуказанного Федерального закона.

**6.2.** Срок передачи **Участником-1** квартиры **Участнику-2** – в течении трех месяцев с момента ввода **Жилого дома, поз.1** в эксплуатацию (со срока, указанного п.6.1 настоящего договора) при условии наличия сведений о квартире в Едином государственном реестре недвижимости после проведения государственного учета многоквартирного дома и всех помещений, расположенных в нем.

При этом **Участник-1** не несет ответственности за действие/бездействие иных органов, уполномоченных на направление в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете многоквартирного дома и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).

В случае неявки **Участника-2** для приемки **Квартиры** (п. 4.4.5. настоящего договора), либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору), либо непредоставление необходимых документов согласно п. 4.4.5. настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Квартиры**.

**6.3.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня фактической передачи **Квартиры Участнику-2** (с момента подписания **Акта приема-передачи**) на условиях настоящего договора.

**6.3.1.** **Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен 3 (трем) годам.** Указанный гарантийный срок исчисляется со дня фактической передачи **Квартиры Участнику-2** (с момента подписания **Акта приема-передачи**) на условиях настоящего договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Участник**, не исполнивший своих обязательств или не надлежащее исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому **Участнику** предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**7.2.** **Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 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.** По требованию **Участника-2** настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома, поз.2** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные.

**7.3.** **Участник-1** в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возратить **Участнику-2** денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за

пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником-2**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником-2** денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата **Участником-1** **Участнику-2**. Если в течение соответствующего установленного срока **Участник-2** не обратился к **Участнику-1** за получением денежных средств, уплаченных **Участником-2** в счет цены настоящего договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, **Участник-1** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения **Участника-1**, о чем сообщается **Участнику-2** заказным письмом с уведомлением.

**7.4.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством, **Участник-1** вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Участнику-2** в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником-2** такого требования и при наличии у **Участника-1** сведений о получении **Участником-2** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу **Участник-1** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора.

**7.5.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**7.6.** В случае одностороннего отказа **Участника-1** от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, **Участник-1** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником-2** в счет **Цены** настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник-2** не обратился к **Участнику-1** за получением денежных средств, уплаченных **Участником-2** в счет **Цены** настоящего договора, **Участник-1** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Участника-1**, о чем сообщается **Участнику-2** заказным письмом с уведомлением.

**7.7.** В случае нарушения **Участником-1** предусмотренных п. 7.3. и 7.6. настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса **Участник-1** уплачивает **Участнику-2** проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником-2**. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата **Участником-1** денежных средств **Участнику-2** или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств **Участником-1** **Участнику-2** или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

## **8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.**

**8.1.** Учитывая то, что **Участник-1** фактически передает **Квартиру** **Участнику-2** в момент подписания **Акта** и с этого момента **Участник-2** осуществляет фактическое пользование указанной **Квартирой**, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду и т.п., то является правомерным то, что **Участник-2** обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента подписания **Акта**.

**8.2.** **Участник-2** обязуется заключить Договор на пользование указанными коммунальными услугами с эксплуатирующими организациями, ресурсоснабжающими организациями при приемке **Квартиры**. При этом фиксируются показания приборов учета потребляемых ресурсов в соответствующем **Акте**.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

**9.1.** После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

**9.2.** Уступка **Участником-2** прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им **Цены договора** или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

**9.3.** Уступка **Участником-2** прав требований по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания **Участниками Акта приема-передачи** лишь по письменному согласованию с **Участником-1**. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства **Квартира** подлежит передаче **Участнику-2**.

**9.4.** **Участник-2** не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры** **Участнику-2** по **Акту приема-передачи**.

В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участником-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры**. **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной

планировки и состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты **Цены договора**.

**Участник-1** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

**9.5.** В случае возникновения споров обязательно соблюдение до судебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из настоящего договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

**9.6.** Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждого из **Участников**, указанным в настоящем договоре. При этом **Участник-2**

считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

**9.7.** Способом обеспечения исполнения застройщиком обязательств по Договору является страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого

помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона РФ № 214 – ФЗ от 30.12.2004г. Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29. Указанные правила страхования опубликованы в сети Интернет на сайте ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС»»: [www.respect-polis.ru](http://www.respect-polis.ru). Выгодоприобретателем по договору страхования является **Участник-2**.

**9.8** Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома, поз.2**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

**9.9** Настоящий договор составлен в 4 (**Четырех**) подлинных экземплярах: четыре из которых подаются в регистрирующий орган.

## 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Участник-1:

ООО «ИНМЭЖСтрой», ИНН 5751051865, КПП 575101001

Юридический адрес: 302006, г. Орел, ул. Привокзальная, 28/б, оф.24

Почтовый адрес: 302006, г. Орел, ул. Привокзальная, 28/б, оф. 24

Банковские реквизиты : р/с 407 02810709100001531 Отделение №8595 Сбербанк России г. Орел

БИК 045402601 к/с 30101810300000000601, ОКПО 67129973

Генеральный директор \_\_\_\_\_ С. М. Ерчев

М.П.

### Участник-2:

\_\_\_\_\_, гражданин \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу:

\_\_\_\_\_