

ДОГОВОР № Е-___

участия в долевом строительстве жилого здания со встроенно-пристроенными магазинами и офисами, микрорайон Александровский 2 в г. Ельце, Липецкой области

г. Липецк

_____ 2018 года

Акционерное общество "Ремстройсервис", именуемое в дальнейшем "застройщик", в лице генерального директора Соловьева Алексея Ивановича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "участник долевого строительства", с другой стороны, заключили между собой договор долевого участия в строительстве жилого здания со встроенно-пристроенными магазинами и офисами.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 48:19:6140601:982 жилое здание со встроенно-пристроенными магазинами и офисами, расположенное по адресу: Россия, Липецкая область, г. Елец, микрорайон Александровский, 2 (далее - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного жилого дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в сроки, указанные в договоре, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	11
Общая площадь	4776,76 м ²
Материал наружных стен	Силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
Класс энергоэффективности	В (Высокий)
Класс сейсмостойкости	Отсутствует

1.2. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	Жилое
Этаж	
Номер помещения (по проекту)	
Общая площадь, м ²	
Количество комнат	
Количество помещений вспомогательного использования	
Количество лоджий (веранд, балконов, террас)	
Площадь комнат, м ²	
Площадь помещений вспомогательного использования, м ²	

Нумерация квартиры является условной и уточняется после проведения технической инвентаризации органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости.

Верным и окончательным следует считать порядковый номер квартиры, размер общей площади, а также почтовый адрес многоквартирного жилого дома, указанные в передаточном акте, подписанном сторонами без заключения в этой части дополнительного соглашения.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади объекта долевого строительства от проектной общей площади объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) и местоположение объекта на этаже жилого дома содержится в Приложении к Договору.

1.3. Объект долевого строительства подлежит передаче участнику долевого строительства не позднее 07 января 2020 года.

1.4. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

1.5. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник долевого строительства обязан по требованию Застройщика явиться в назначенное время в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области. Стороны несут расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством. Указанные расходы не входят в цену договора, предусмотренную п.3.1. настоящего договора.

Участник долевого строительства несет расходы, связанные с уплатой государственной пошлины в случае расторжения уже зарегистрированного договора по инициативе участника долевого строительства или в связи с невыполнением участником долевого строительства условий договора долевого участия.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок № 48:19:6140601:982, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве») и (или) Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи объекта долевого строительства такой объект

долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

По окончании строительства многоквартирного дома земельный участок, на котором расположен Объект долевого строительства, передается в общую собственность участников долевого строительства с целью последующей эксплуатации Объекта долевого строительства.

1.7. Наряду с залогом, указанным в п. 1.6. Договора, в соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве - обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства.

1.8. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19-21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве...». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: WWW.rss48.ru.

1.9. Участник долевого строительства производит прием объекта долевого строительства без чистовой отделки (выполнена гипсовая штукатурка стен (в сан. узлах цементно-песчаная штукатурка, кроме стен из пазогребневых плит); выполнено отверстие под разводку водопровода и канализации в стене сан. узла; выполнена система отопления, вентиляция; без разводки водопровода и канализации (без установки сантехнических приборов); электроснабжение (электрофикация) квартир выполнена в объеме установки щитка квартирного, с его подключением и установкой в нем прибора учета электроэнергии, без разводки кабеля, установки светильников и эл. установочных позиций (выключателей, розеток и т.д.); установлены приборы учета; установлена входная дверь (без установки внутренних дверей); выполнены откосы на окнах, установлены подоконные доски; выполнена цементно-песчаная стяжка на полу, без заделки рустов в плитах перекрытия).

Внутридомовой мусоропровод не устанавливается.

1.10. Участник долевого строительства осуществляет также финансирование строительства наружных инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства, необходимых для обслуживания жилого дома, состоящих из:

1) Электроснабжение:

Проектируемое электроснабжение осуществляется по 2-м кабельным линиям. Основной источник питания: ПС 110/6 кВ Западная базовая подстанция 110-35 кВ.

2) Водопотребление:

Водопотребление осуществляется от существующего водопровода $d=100$ мм, проложенного от ВНС до жилого дома № 1. Проектируемое жилое здание присоединяется к существующей сети через два ввода: $d=110$ мм для жилой части, $l=21,1$ м и $d=63$ мм для встроенных помещений, $l=21,1$ м. Врезка осуществляется в существующем водопроводном колодце $d=1500$ мм.

3) Водоотведение:

Отвод хозяйственно-бытовых стоков предусматривается в проектируемый канализационный колодец, расположенный на выпуске. Наружные дворовые сети монтируются из труб ПВХ $d=160$ мм. Отвод от жилого здания – через выпуски $d=160$ мм, $l=44,7$ м, от встроенных помещений – через выпуск $d=110$ мм, $l=44,7$ м.

4) Отопление:

Проектом предусмотрено поквартирное теплоснабжение, с установкой настенных газовых двухконтурных котлов. Установка котлов предусматривается в помещении кухни.

Сумма финансирования строительства инженерно-коммуникационных сетей и

сооружений на них, объектов благоустройства входит в цену договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора.

Система мусороудаления предусматривается через контейнеры на площадке для сбора бытовых отходов.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

2.1. Обязательства и права Застройщика:

2.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

2.1.2. Использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.1.3. Осуществляет строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией с учетом п. 1.9. настоящего договора, в котором описаны характеристики объекта долевого строительства на момент составления передаточного акта, в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) многоквартирного дома договоры;

- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства многоквартирного дома в установленный срок;

- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;

- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства.

2.1.4. Осуществляет ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

2.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.3. настоящего Договора срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт») объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и условиям договора.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, о сроке службы объекта

долевого строительства и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки объекта долевого строительства. При досрочной передаче объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный п. 2.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Квартиры обязательств.

2.1.7. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства многоквартирного дома и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

2.1.8. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

2.1.9. Представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.1.10. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

2.1.11. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров многоквартирного дома индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам многоквартирного дома, в том числе объекта долевого строительства, выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам многоквартирного дома, в том числе объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

2.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

2.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и условиям договора.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к объекту

долевого строительства Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают акт с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к объекту долевого строительства. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в акте замечания, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки объекта долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству объекта долевого строительства, направленной Застройщику в порядке, установленном договором.

2.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади объекта долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию многоквартирного дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в доме с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления многоквартирным домом с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

2.2.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого

строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 2.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

2.2.6. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию объектом долевого строительства после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2.7. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

2.2.8. Участник долевого строительства в день подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления многоквартирным домом.

Участник долевого строительства не возражает против безвозмездной передачи наружных инженерных сетей и объектов благоустройства в муниципальную собственность и собственность соответствующих эксплуатирующих организаций.

Расходы по передаче не включены в цену договора и в случае необходимости оплачиваются участником долевого строительства дополнительно. Для совершения указанных действий участник долевого строительства обязан в 2-х недельный срок с момента составления передаточного акта о передаче объекта долевого строительства предоставить застройщику все необходимые документы, включая нотариальную доверенность.

2.2.9. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

2.2.10. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под многоквартирным домом и прилегающей к нему территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и образованием земельного участка под многоквартирным домом и прилегающей к нему территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под многоквартирным домом, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

2.2.11. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк России», земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

2.2.12. При необходимости в целях межевания/раздела/объединения/перераспределения/ выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора _____ рублей 00 копеек (_____ рублей 00 копеек). В цену договора включены услуги заказчика-застройщика в размере 10% (десять процентов) от цены договора. Также в цену договора включается стоимость строительства общего имущества многоквартирного дома, инженерных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению.

В цену договора не входят расходы участника долевого строительства, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, соглашений к нему и другие расходы, не указанные в п.3.1. договора.

3.2. Участник долевого строительства производит оплату суммы, указанной в п. 3.1 настоящего договора, после государственной регистрации Настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области в следующем порядке и сроки:

3.3. В случае, если Фактическая общая площадь объекта долевого строительства, установленная (определенная) после окончания строительства многоквартирного дома юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей площади Квартиры, цена договора перерасчету не подлежит.

3.4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА и ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или

с иными недостатками, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 5.3. настоящего Договора.

5.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п. 5.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства претензии о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

5.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 2.2.3. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты

включительно.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

6.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

6.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

8.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются

дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

8.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

8.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

8.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу WWW.rss48.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте в сети Интернет WWW.rss48.ru и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

8.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 8.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

8.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

8.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые

на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным;

Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиру для личного (индивидуального или семейного) использования;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

8.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

8.10. Договор заключен в г. Липецк, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр - в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Ремстройсервис»

398016, г. Липецк, ул. Космонавтов 26/1

ИНН 4826044520

КПП 482601001

р/с 40702810102930002589 в АО «Альфа-Банк»

г.Москва

К/с 30101810200000000593

БИК 044525593

Тел. 8 (4742) 51-63-93

Генеральный директор

АО «Ремстройсервис»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____ **Соловьев А.И.**