

ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве

г. Урай

« ____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Ной», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Амбарцумяна Мартина Айказовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый(ые) в дальнейшем "Участник(и) долевого строительства" или сокращенно - "Участник(и)", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: **«Малозэтажная жилая застройка в микрорайоне № 1, г. Урай. Жилой дом № ____»**

- **вид: многоквартирный жилой дом**
- **назначение: жилое**
- **этажность: 3**
- **общая площадь: _____ кв.м.**
- **материал наружных стен:**
- **материал перекрытий:**
- **класс энергоэффективности:**
- **сейсмостойкость:**

на земельных участках, имеющих местоположение: Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай микрорайон 1, (кадастровые номера участков – **86:14:0101009:4159, 86:14:0101009:4150, 86:14:0101009:4145**), далее по тексту – Жилой дом, и передать Участникам в долевую собственность, по 1/4 доли объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участники обязуются согласно условиям настоящего договора оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная ниже Квартира в Жилом доме, входящая в состав указанного Жилого дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, далее по тексту - Объект долевого строительства.

Стороны согласовали, что по настоящему договору Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства по акту приема-передачи следующую **Квартиру № ____ (строительный) в Жилом доме, расположенную на __ этаже, общей проектной площадью ____ кв.м,** далее по тексту - Квартира.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участникам долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте договора адрес Жилого дома является строительным адресом дома, которому, после завершения строительства, будет присвоен милицейский адрес. То же касается номера квартиры.

1.2. Стороны согласовали, что общая проектная площадь Квартиры, указанная в п.1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений Квартиры) определяется согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № _____

1.3.2. Документ на земельный участок: **Договор №1 уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 10.01.2017 г.**

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте Застройщика <http://sk-noy.ru/>.

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Права и обязанности Участников долевого строительства:

2.1.1. Участники долевого строительства обязаны полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что приемкой Квартиры по акту приема-передачи Участники долевого строительства получают Квартиру во владение и пользование, что в том числе, дает им доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Участники долевого строительства в течение 5 дней с момента подписания настоящего договора формируют пакет документов для регистрации Договора и вместе с представителем Застройщика передают его в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.4. Уступка Участниками прав требований по настоящему Договору допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

Передача Участниками в залог иному лицу прав по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Такое согласие может быть выражено как в форме подписания дополнительного соглашения к настоящему договору (например, о привлечении кредитных средств для оплаты части цены долевого строительства), так и в виде иного отдельного документа, подписанного уполномоченным представителем Застройщика и заверенного его печатью.

2.1.5. Участники долевого строительства обязаны своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

2.1.6. Участники долевого строительства обязуются по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участников долевого строительства.

2.1.8. Участники долевого строительства обязуются интересоваться ходом и результатом государственной регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента государственной регистрации забрать свой экземпляр зарегистрированного договора и своевременно приступить к его исполнению.

Участники долевого строительства обязуются интересоваться ходом строительства Жилого дома.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Квартиру Участники долевого строительства обязуются не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участники долевого строительства обязуются принять от Застройщика указанную в п. 1.1. Договора Квартиру.

Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в 3.1. настоящего договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участников долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участникам долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участникам долевого строительства лично под расписку.

Б) Участники долевого строительства в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте А) настоящего пункта (если иной период не будет указан в уведомлении) обязаны осуществить осмотр Квартиры, лично или через представителя, которому выдана соответствующая нотариальная доверенность, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участников долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участников долевого строительства замечаний стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участниками долевого строительства Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участниками долевого строительства Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участники и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акт приема-передачи Квартиры. При этом Участники долевого строительства не имеют права отказываться от приёмки Квартиры в случае подписания ими Акта осмотра;

Г) Неявка Участников в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участниками акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участников от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

Вред, причиненный Участниками долевого строительства объекту долевого строительства при его приемке, в том числе при осмотре, до подписания акта приема-передачи, возмещается Участниками долевого строительства Застройщику в полном объеме. По факту причинения вреда объекту долевого строительства лица, участвовавшие в приемке, осмотре объекта долевого строительства (в том числе Участники или их уполномоченный представитель), обязаны составить и подписать соответствующий акт.

2.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

2.1.12. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и увеличением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участники обязуются доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.5.6. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Участники долевого строительства до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства обязаны в письменном виде предоставить Застройщику полные банковские реквизиты для перечисления соответствующей суммы денежных средств. Застройщик не несет ответственности в случае непредоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участниками сведений о банковских реквизитах.

2.1.13. Участники долевого строительства поручают Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома по договору управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

2.1.14. При расторжении договора по любым основаниям, если Участниками долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Участники долевого строительства обязуются совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

2.1.15. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником(ми) долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

2.1.16. При расторжении договора по любым основаниям, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного)

капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участникам долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов).

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие застройщику данные денежные средства.

2.1.17. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства дают тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, объединение с другими земельными участками, на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке, а также на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участников долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участников долевого строительства о необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи, в порядке, указанном в п. 2.1.10. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участниками долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участникам долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. При ненадлежащем исполнении Участниками обязательств по оплате цены долевого строительства Застройщик вправе приостановить исполнение указанных обязательств по передаче (ст. 328 Гражданского кодекса РФ) и/или удерживать объект долевого строительства до исполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по оплате цены долевого строительства (ст. 359 Гражданского кодекса РФ).

2.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи (пп. «В» п. 2.1.10 настоящего Договора) или составления иного документа о передаче (пп. «Г» п. 2.1.10; п. 3.5. настоящего Договора).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого

объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих цену долевого строительства по настоящему договору (п.5.1. настоящего договора), в связи с данными документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, и уменьшением общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участникам долевого строительства излишнюю сумму денежных средств в соответствии с п.5.6. Договора.

2.2.8. Застройщик обязан представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения, необходимую для оформления Участниками права собственности на переданную им Квартиру.

2.2.9. Застройщик формирует пакет документов для регистрации Договора и передает его в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним вместе с Участниками или их представителем.

2.2.10. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществлением строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-изыскательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и организациями проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений; выполнение требований технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

2.3. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

2.3.1. Обязательства Застройщика по договору обеспечиваются следующим:

а) Залог права аренды/субаренды на земельный участок, указанный в п.1.1. Договора.

б) Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по договору. При этом Застройщик обязан до государственной

регистрации договора долевого участия, заключенного с первым участником по Жилому дому, за свой счет заключить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения со страховой организацией (Страховщиком) по своему выбору, имеющей лицензию на осуществление данного вида страхования в соответствии с законодательством РФ.

2.3.2. Договоры страхования ответственности по каждому договору участия в долевом строительстве оформляются в виде одного отдельного договора страхования (полиса) на каждый объект долевого строительства (Квартиру) в 4 экземплярах (по одному экземпляру для Страховщика, Участников, Застройщика, и для Органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.3. В договоре страхования (полисе) указываются сведения о страховщике, страхователе, выгодоприобретателе, договоре, объекте долевого строительства, страховой сумме, страховом случае, дате выдачи договора страхования (полиса) и его сроке действия.

2.3.4. Договор страхования (полис) считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного договором срока передачи застройщиком жилого помещения участникам долевого строительства.

2.3.5. Страхование гражданской ответственности застройщика осуществляется в пользу участников долевого строительства (выгодоприобретателя по договору страхования (полису)).

2.3.6. Условия страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору, порядок выплаты страхового возмещения организации определяются Правилами страхования.

2.3.7. Выплаты участникам (выгодоприобретателям) осуществляются страховщиками при наступлении страховых случаев, указанных в договоре страхования (полисе).

2.3.8. В случае передачи Участникам долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, Участники долевого строительства обязан выполнить действия, предусмотренные настоящим Договором (пункт 2.1.4. и раздел 4), а также передать Застройщику свой экземпляр договора страхования (полиса).

Застройщик при условии выполнения Участниками всех указанных действий обязан осуществить замену выгодоприобретателя, указанного в первоначальном договоре страхования (полисе), лицом, которому передаются права по договору.

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Срок передачи Застройщиком Участникам долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи - не позднее **30 сентября 2017 года**.

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участникам долевого строительства досрочно.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, Участники долевого строительства получают с момента подписания акта приемки-передачи Квартиры, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке.

Участники долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляют государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

3.5. При уклонении участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом обязанность по оплате коммунальных услуг и риск случайной гибели объекта долевого строительства признаются перешедшими к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4. Передача прав.

4.1. В случае передачи Участниками долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участники долевого строительства обязаны в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с Участниками долевого строительства и произведенной Участниками оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и вступает в силу с момента такой регистрации.

Расходы по регистрации берут на себя Участники долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участники совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, не соблюдая условий настоящего договора Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

5. Цена договора и порядок оплаты.

5.1. Стороны договорились, что цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства по настоящему договору) - далее по тексту - Цена долевого строительства, составляет, с учетом п. 5.4. настоящего договора _____ (_____) рублей.

Цена долевого строительства подлежит изменению в случаях, указанных в п.5.6. настоящего договора.

5.2. Оплата по настоящему договору производится Участниками долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, если иное не будет согласовано сторонами. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В случае возврата Застройщиком Участникам долевого строительства денежных средств днем оплаты считается день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика, день выдачи денежных средств из кассы Застройщика или день зачисления денежных средств на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

5.4. Уплата цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, производится в следующем порядке:

- _____
- остальные платежи производятся Участниками долевого строительства в сроки, указанные в Графике внесения платежей (Приложение № 3 к настоящему договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора).

Любое изменение Графика платежей возможно только по соглашению сторон, о чем заключается соответствующее дополнительное соглашение между сторонами. При этом:

- согласованные Застройщиком платежи, производимые Участниками с опережением Графика внесения платежей, засчитываются последовательно в счет ближайших платежей согласно Графика внесения платежей;

- а платежи, произведенные Участниками с опережением графика, без соблюдения указанного выше порядка согласования, засчитываются в счет оплаты по Договору последовательно с конечного платежа, указанного в Графике внесения платежей (то есть, ближайший платеж, определенный Графиком внесения платежей, должен быть произведен в определенные Графиком сроки, а неоплата Участниками отдельного платежа в сумме и в сроки, указанные в Графике, будет считаться просрочкой оплаты). Уплата Участниками цены долевого строительства, указанной в пункте 5.1. настоящего договора, является встречным исполнением по отношению к исполнению обязательства Застройщика по передаче Квартиры.

В случае, если к моменту ввода объекта недвижимости в эксплуатацию Участниками не произведена уплата цены долевого строительства в полном объеме, Застройщик вправе приостановить совершение действий по передаче Квартиры, подписанию акта приема-передачи и удерживать Квартиру до уплаты Участниками цены долевого строительства в полном объеме, в том числе в соответствии с указанным выше Графиком внесения платежей (ст. 328; 359 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Приостановка Застройщиком действий по передаче Квартиры, подписанию акта приема-передачи, а также удержание Квартиры не является основанием для неисполнения сторонами настоящего договора обязательств, указанных в подпунктах «А», «Б» пункта 2.1.10. настоящего Договора.

5.5. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях.

5.6. В случае, если площадь Квартиры согласно данных документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, будет меньше или больше площади Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, цена долевого строительства, указанная в п.5.1. настоящего договора, подлежит изменению соответственно в меньшую или большую сторону.

Окончательная цена долевого строительства определяется, как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры на общую площадь Квартиры согласно данным документа, выданного по результатам замеров, проведенных при вводе объекта недвижимости в эксплуатацию, при этом стоимость одного квадратного метра Квартиры определяется следующим образом:

Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п.5.1.), разделенная на общую проектную площадь Квартиры, указанную в п. 1.1. настоящего договора.

Участники долевого строительства обязаны произвести соответствующую доплату по договору в любом случае до момента получения от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи.

5.7. Цена долевого строительства включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения за услуги застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от участников долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача готового объекта, которая оформляется актом приема-передачи.

Уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 5 и ч.ч. 1,2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.

5.8. В случае, если настоящий договор не пройдет государственную регистрацию к согласованному сторонами в Графике внесения платежей (приложение № 3) сроку оплаты, Участники долевого строительства в ближайший с момента государственной регистрации настоящего договора согласованный сторонами срок оплаты по договору обязаны оплатить всю сумму денежных средств, подлежащую к этому моменту оплате согласно подписанному сторонами Графику внесения платежей.

5.9. Руководствуясь подпунктом 1 пункта 3 статьи 169 Налогового кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что при передаче Участникам долевого строительства Квартиры счет-фактура/сводный счет-фактура на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта Застройщиком не составляется.

6. Ответственность сторон.

6.1. При нарушении Участниками долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участники долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участниками долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.9. настоящего Договора, Участники долевого строительства оплачивают стоимость восстановительных работ и уплачивают штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участников долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участники долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п.2.1.10. настоящего Договора, уплачивают Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п.5.1. настоящего договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.6. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участниками долевого строительства до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

7. Действие и расторжение договора.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Во всех случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия

расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.3. В случае расторжения Договора Участники долевого строительства не имеют права требовать от Застройщика передачи им Квартиры.

7.4. Если расторжение настоящего Договора производится по инициативе Участников долевого строительства, Участники обязуются:

а) произвести Застройщику оплату расходов на оплату государственной пошлины в связи с регистрацией Договора и в связи с его расторжением, осуществлением такой оплаты, а также расходов, понесенных Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации договора, сдачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участникам, и прочие расходы - в общей сумме 5000 руб. (в т.ч. НДС в размере 762 руб. 71 коп.);

б) компенсировать Застройщику затраты на оплату страховой премии (пункты 2.3.2-2.3.5. настоящего Договора);

в) компенсировать Застройщику затраты, связанные с возвратом Участникам денежных средств в связи с расторжением договора (в том числе, но не ограничиваясь, комиссия банка в связи с перечислением денежных средств, исходя из тарифов, установленных банком; оплата услуг нотариуса, связанных с внесением денежных средств на депозит и прочее).

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также иные обстоятельства, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. Заключительные положения.

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

В отношении своих персональных данных Участники долевого строительства, заключая настоящий Договор, дают тем самым в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Участники долевого строительства не возражают против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный ими адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, Стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии - 30 дней.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.10. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства (включая цену одного квадратного метра Квартиры, определяемую согласно п. 5.6. Договора), возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участниками по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение №1. Планировка квартиры.

Приложение №2. Уровень отделки и внутренние инженерные сети.

Приложение №3 График внесения платежей.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один - для регистрационной службы, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Ной»,

Юридический адрес: 628285, ХМАО – Югра, город Урай, ул. Сибирская, д. 2

Почтовый адрес: 628285, ХМАО – Югра, город Урай, ул. Сибирская, д. 2

Телефон 8(34676) 2-97-50, факс 2-67-15,

E-mail: ooomirag1@yandex.ru,

Сайт в сети Интернет: <http://sk-noy.ru/>,

Дата регистрации: 13.08.2010 г.,

ОГРН 1108606000623,

ИНН 8606014165,

Банковские реквизиты:

Ф-Л ЗС ПАО Банка «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Ханты-Мансийск

р/с 40702810300210000951

к/с 30101810465777100812, БИК 047162812

Директор

М. А. Амбарцумян

М.П.

Участник(и) долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору № 1
участия в долевом строительстве
от 21.06.2017 года

Планировка квартиры.

(в формате jpeg/pdf)

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью «Строительная
компания «Ной»,

Директор

Участник(и) долевого строительства:

_____ **М. А. Амбарцумян**

М.П.

Уровень отделочных работ

- стены и перегородки – _____;
- пол – в комнатах коридоре и кухне _____, в санузле и ванной – _____;
- потолок – _____;
- оконные проемы – _____;
- наружная дверь – _____;
- внутренние двери – _____.

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью «Строительная
компания «Ной»,
Директор

_____ **М. А. Амбарцумян**

Участники долевого строительства:

График внесения платежей.

ОБЪЕКТ: «Малозэтажная жилая застройка в микрорайоне № 1, г. Урай. Жилой дом №__», на земельном участке, имеющем местоположение: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Урай, (кадастровый номер участка – **86:14:0101009:4159, 86:14:0101009:4150, 86:14:0101009:4145**) (строительный адрес).

В соответствии с договором Участники долевого строительства _____ оплачивают ООО СК «Ной» денежные средства в следующем порядке:

1. Стоимость квартиры на момент подписания сторонами договора участия в долевом строительстве (исходя из проектной площади) составляет

(_____ рублей 00 копеек).

2. Первый платёж определяется в размере

(_____ рублей 00 копеек) и вносится Участниками долевого строительства не позднее _____ года. В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 7.1 настоящего Договора, Участники долевого строительства обязуются произвести оплату в

ближайший день с момента государственной регистрации настоящего Договора.

3. Остальные платежи в сумме _____ (_____ рублей 00 копеек) вносятся не позднее _____ года.

Застройщик:

Общество с ограниченной
ответственностью «Строительная
компания «Ной»,

Участники долевого строительства:

Директор

_____ **М. А. Амбарцумян**
М.П.