

ДОГОВОР № НомДог
участия в долевом строительстве

Город Подольск Московской области
ДатаДок

Общество с ограниченной ответственностью «ПЖИ-Строй», ИНН: 5036065642, ОГРН: 1055014719231, дата регистрации: 04.05.2005г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №5 по Московской области, КПП: 503601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г. Подольск, ул. Мира, д.12/5, именуемое в дальнейшем «Застройщик», от имени и по поручению которого в соответствии с Агентским договором № 6 от 23 ноября 2010г. действует **Общество с ограниченной ответственностью «ПЖИ-Юг»**, ИНН: 5036109307, ОГРН: 1105074009248, дата регистрации: 29.09.2010г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы России №5 по Московской области, КПП: 503601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Подольск, ул. Б. Зеленовская, д. 62/2, в лице директора Козачок Татьяны Николаевны, действующего на основании доверенности от 23 ноября 2010 года, с одной стороны, и

ФИОДов Довер ФИО ФИОД именуемОконч в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор (далее Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 18 - этажный многоквартирный дом (далее – Дом), расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Подольск, Электромонтажный проезд, дом 5, (согласно Справке Комитета по строительству и архитектуре Администрации города Подольска № Р 326 от 13.09.2010 г.) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства, определенный в п.1.4. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Договор №808 аренды земельного участка из земель населенных пунктов муниципального образования «Город Подольск Московской области», подписанный между ООО «ПЖИ-Строй» и Комитетом имущественных и земельных отношений Администрации г.Подольска 11 ноября 2010 г., зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03 декабря 2010 г. за № 50-50-55/077/2010-031;

- Разрешение на строительство № RU50334000-5606-10-831 от 13 ноября 2010 года.

- Проектная декларация, опубликованная в г. Подольске 20 ноября 2010г. в общественно-политической газете «Подольский рабочий» № 126.

1.3. Согласно проектной документации Дом имеет следующие основные параметры: общая площадь жилого здания (Дома) - 10 093,40 кв. м, включая офисные (не жилые) помещения, не входящие в состав общего имущества Дома -141,65 кв.м, количество секций -2, количество этажей- 18, наружные стены из сборных железобетонных панелей.

1.4. Объектом долевого строительства является ТипКвартиры квартира № НомКв, расположенная в Доме, в подъезде № НомПод, на этаже № НомЭтаж, общей площадью по проекту (с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного назначения (балконов и/или лоджий) с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3) Площадь кв.м (проектная площадь) (далее «Объект» или «Объект долевого строительства»). Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики (в том числе - площадь) могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по окончании строительства Дома согласно данным технической инвентаризации.

2. Общие положения

2.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому передаточному акту или иному документу о передаче.

2.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 31 марта 2012 г. При переносе срока ввода Дома в эксплуатацию в соответствии с п. 2.8 настоящего договора, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства отодвигается на срок указанного переноса.

2.4. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком,
- оконное остекление с применением деревянных стеклопакетов,
- межкомнатные перегородки,
- стены санузлов, гидроизоляция полов санузлов без установки сантехприборов,
- квартира оборудуется стояками горячего и холодного водоснабжения и стояками канализации, без горизонтальной разводки,
- система отопления с установкой приборов отопления,
- устройство сетей телефонизации, телевизионного вещания до поэтажного распределительного щитка,
- устройство сетей электроснабжения с установкой однофазного электронного счетчика в поэтажном распределительном щитке, с разводкой по объекту долевого строительства, включая вывод на освещение, установку розеток и выключателей.

2.5. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней.

2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.8. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе перенести ввод Дома в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев. При этом данный пункт настоящего Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Федерального закона 214-ФЗ, и не требует дополнительного подписания каких-либо документов. В случае, если Дом будет введен в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства, в том числе предоставлять для ознакомления следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности (при его наличии).

3.1.2. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

3.1.4. Представить в орган по государственной регистрации (после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства) документы, необходимые для регистрации прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.5. Завершить строительство (создание) Дома в соответствии с графиком производства работ в срок до 31 декабря 2011 г.

3.1.6. Не менее, чем за месяц до наступления установленного в пункте 2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, пригодным для использования в качестве жилого помещения, а также иным обязательным требованиям.

3.1.9. Использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, исключительно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.1.10. Осуществить возврат денежных средств Участнику долевого строительства по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ и настоящим Договором, а также в случаях, установленных законодательством РФ, уплатить пени/неустойки в предусмотренном законодательством РФ размере.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.3. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 3.4.3. настоящего Договора) по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в пункте 2.3. настоящего Договора для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня направления Участнику долевого строительства (заказным письмом с описью вложения) предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном в пункте 3.1.6. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

3.2.3. Привлекать денежные средства Участника долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков кредитами на строительство Дома указанной в проектной декларации стоимости строительства Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязан:

3.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с условиями настоящего Договора и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в предусмотренный настоящим договором срок.

3.3.4. С момента сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Объекта долевого строительства и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией.

3.3.5. В случае уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу уведомить Застройщика в соответствии с пунктом 6.4. настоящего Договора.

3.3.6. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства.

3.3.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

3.4.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный в пункте 2.3. настоящего Договора срок передачи такого объекта на два месяца;

3.4.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.2 настоящего Договора;

3.4.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

3.4.2. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 5.1. настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего Договора.

3.4.3. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

3.4.3.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3.4.3.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3.4.3.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

3.4.3.4. в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Для целей настоящего Договора цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора составляет сумму, равную $\text{ЦенаОб} \times \text{ЦенаОбПроп}$ (НДС не облагается). Цена договора определяется исходя из расчета $\text{ЦенаКвМ1} \times (\text{ЦенаКвМПроп1} \times \text{за } 1 \text{ кв.м. общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади помещений вспомогательного использования (балконов или лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3.}$

4.3. Стороны пришли к соглашению, что до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства денежные средства, составляющие цену настоящего договора, определяются как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и предварительно распределяются в следующей пропорции:

- 60 % - на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в т.ч. затрат, понесенных Застройщиком до момента заключения настоящего договора.

- 40 % - оплата услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

Указанная выше пропорция подлежит уточнению на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (т.е. на момент определения вознаграждения Застройщика) в соответствии с фактически начисленным вознаграждением Застройщика в соответствии с п. 4.7 настоящего Договора.

Таким образом, Стороны пришли к соглашению, что на момент заключения настоящего договора:

4.3.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства составит $\text{СуммаДотации} \times \text{СуммаДотацииПроп}$ (НДС не облагается), исходя из расчета $\text{ЦенаКвМ} \times \text{ЦенаКвМПроп}$ за 1 кв.м.

4.3.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика составит $\text{ОплатаУслуг} \times \text{ОплатаУслугПроп}$ (НДС не облагается), исходя из расчета $\text{ЦенаКвМ2} \times \text{ЦенаКвМПроп2}$ за 1 кв.м.

4.4. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства единовременно в срок не позднее одной недели после государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика: Общество с ограниченной ответственностью «ПЖИ-Строй» (ИНН 5036065642, КПП 503601001) Р/сч 40702810340330102173 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва, Подольское ОСБ №2573 БИК – 044525225, К/сч 30101810400000000225. В графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «Долевое строительство Дома по адресу: Московская область, г.Подольск, Электромонтажный проезд, д. 5, а также указываются реквизиты настоящего Договора.

4.6. Цена договора подлежит изменению после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и уточнению фактической площади Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

Если по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию), площадь Объекта долевого строительства окажется больше площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за такую разницу в площади исходя из расчета за 1 кв.м., установленного в п. 4.2. настоящего Договора. Дополнительные денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства после получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче на основании настоящего Договора, прилагаемого к уведомлению счета, копии акта приемочной комиссии о вводе Дома в эксплуатацию (с фактическими данными организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, о площади Объекта долевого строительства). Участник долевого строительства обязан оплатить указанные средства до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора. В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с пунктом 3.2.2. настоящего Договора.

Если по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в п. 1.4. договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства (разницу), которые определяются в следующем порядке:

Из проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего договора, вычитается фактическая площадь Объекта долевого строительства (по обмерам органом технической инвентаризации, после ввода дома в эксплуатацию) и указанная разница в площади умножается на сумму денежных средств за 1 кв.м., указанную в п. 4.2 настоящего договора.

Денежные средства, составляющие такую разницу, перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре, в течение 15 рабочих дней после подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства на основании настоящего договора и копии акта приемочной комиссии о вводе Дома в эксплуатацию (с прилагаемой копией фактических данных организации, осуществляющей техническую инвентаризацию о площади Объекта долевого строительства (копия листа кадастрового паспорта на Дом в отношении Объекта долевого строительства, который подлежит передаче Участнику долевого строительства)).

4.7. Стоимость услуг Застройщика (связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных в п. 3.1 настоящего договора) определяется на дату передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства как разница между ценой Договора (в соответствии с п. 4.2 Договора) и стоимостью строительства Объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

5. Гарантии качества и ответственность Сторон

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник долевого строительства вправе, по своему выбору, потребовать от Застройщика:

5.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

5.2.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

5.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на объект долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

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

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

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

5.7. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которое делает его непригодным для использования, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

5.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.9. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.10. Просрочка внесения платежей, указанных в пунктах 4.4. и 4.6. настоящего Договора, в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

5.11. В случае нарушения предусмотренного в пункте 2.3. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.12. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения

настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона настоящего Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.13. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона настоящего Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора.

5.14. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Уступка прав по договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

При этом уступка Участником своих прав по настоящему Договору после ввода дома в эксплуатацию допускается только с согласия Застройщика.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считается заключенной с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

6.4. О переходе прав по настоящему Договору новый Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10-дневный срок с момента государственной регистрации договора уступки (с приложением копии зарегистрированного договора уступки), но не позднее срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.

7. Прочие условия

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

7.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства - его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

7.3. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров в целях выработки взаимоприемлемого решения. Если Стороны не достигнут соглашения в ходе переговоров, то спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Дома в эксплуатацию, передаче и принятию Объекта долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

8.2. Изменение, расторжение и односторонний отказ от исполнения настоящего Договора производятся в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр – Участнику долевого строительства, два экземпляра - Застройщику, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

От ЗАСТРОЙЩИКА:

Общество с ограниченной ответственностью «ПЖИ-Юг»

Адрес: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Б. Зеленовская, д. 62/2;

ИНН 5036109307; КПП 503601001;

Р/сч 407 028 109 403 300 04 435 в ОАО Сбербанк России г. Москва, Подольское ОСБ №2573;

БИК 044525225, К/сч 30101810400000000225

Директор ООО «ПЖИ-Юг»

_____/Козачок Т.Н./

м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ФИО1 ФИОД1

Л/сч Участника долевого строительства № РСч

Почтовый адрес Участника долевого строительства для направления Застройщиком уведомлений (в том числе, о готовности Объекта долевого строительства к передаче): Адрес

ФИОДов1

СтрокаПодписи