

ДОГОВОР
долевого участия в строительстве многоквартирного дома
№ 43/Бриз-1/2017

г. Махачкала

20.10.2017

ООО «Строительная компания «Новый Город», зарегистрировано инспекцией Федеральной налоговой службы России по Советскому району г. Махачкалы 12 августа 2013 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1130572001372 (Свидетельство о постановке на учет Российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району г. Махачкалы от 12.08.2013 г., за № 0572, ИНН/КПП 0572005126/057201001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Маммаева Савбана Гасангусеновича действующего на основании устава**, с одной стороны, и участник долевого строительства

именуемый

(ая) в дальнейшем «**Участник**» с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Дом – многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Квартира – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным назначением, (офисы, магазины, гаражи, вне квартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно – прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

Общая площадь Квартиры – сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, подсчитанной с коэффициентом 1, для лоджий и балконов – 0,5, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Объект долевого строительства – Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику по настоящему Договору.

Перепланировка Квартиры – изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

Переустройство Квартиры – установка, замена или перенос инженерных сетей и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому.

Проектные площади Квартиры – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Расчетная площадь Квартиры (соответственно проектная или фактическая) – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры.

Фактические площади Квартиры – площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства, подсчитанной с коэффициентом 1, для лоджий и балконов – 0,5, для веранд и холодных кладовых – 1,0.

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика, согласно Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, находящийся по адресу:

- Республика Дагестан, гор. Махачкала, просп. Насрутдинова, МКР Г-1, Приморского жилого района, кадастровый номер земельного участка 05:40:000067:1018, Бриз-1.

- Одна двухкомнатная квартира №43, на 9-м этаже, многоквартирного жилого дома, общей площадью 86,07 кв.м. (план объекта указан в Приложении №1)

- квартира (Объект долевого строительства) передается Участнику в состоянии, соответствующем следующим параметрам отделки (внутреннего состояния), с выполнением следующих видов работ:

- каркас Квартиры согласно проекту;
- установка пластиковых профилей с 2-х камерными стеклопакетами, без установки подоконников;
- входная дверь металлическая;
- без межкомнатных дверей;
- без чистовой отделки, штукатурки, стяжки и выравниваний полов стен и потолков (черновая отделка).
- без концевых сантехнических приборов и оборудования;
- без электрической и газовой плиты;
- отопление индивидуальное за отдельную плату, без поквартирной разводки и без установки отопительных радиаторов;
- инженерные коммуникации;
- горячее, холодное водоснабжение, канализация – выполняются только стояки;
- электроснабжение – выполняется подводка электроэнергии только до счетчика.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 30 рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. **Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику - не позднее 2-го квартала 2018 года при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома; в случае неготовности объекта долевого строительства к передаче Участнику в установленное время Застройщик имеет право в одностороннем порядке продлить срок передачи объекта долевого строительства в пределах срока, указанного в Разрешении на строительство, с обязательным уведомлением Участника о новом сроке сдачи объекта долевого строительства.**

2.4. Участник по настоящему Договору не осуществляет финансирование строительства Нежилых помещений в многоквартирном доме (Объекте долевого строительства), и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.7. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

2.8. При недостатке вложенных денежных средств на строительство многоквартирного дома, расходы по строительству, не вошедшие в балансовую стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Объекта в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжение Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат

на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства, установленной в размере **25100 (Двадцать пять тысяч сто рублей 00 коп.)**. Цена Договора составляет 2065680 (Два миллиона шестьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят) руб., в том числе:

3.2.1. сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 80% (Восемьдесят процентов) от Цены Договора, что составляет 1652544 (Один миллион шестьсот пятьдесят две тысячи пятьсот сорок четыре) рублей;

3.2.2. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены Договора, что составляет 413136 (Четыреста тринадцать тысяч сто тридцать шесть) рублей.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п.п. 3.4-3.8.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. Оплата цены Договора производится в следующем порядке:

3.5.1. Выплатой стоимости цены Договора в размере 2065680 (Два миллиона шестьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят) руб.

Цена и другие условия настоящего Договора могут быть изменены по соглашению Сторон путем подписания Дополнительных Соглашений, которые имеют равную юридическую силу и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Участник – **– обязуется произвести оплату цены договора в размере 2 065 680 (Два миллиона шестьдесят пять тысяч шестьсот восемьдесят) руб. не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Росреестре по Республике Дагестан.**

3.5.2. Оплата первоначального платежа цены Договора производится в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан путем перечисления на расчетный счет Застройщика или иным не запрещенным законом способом оплаты.

3.6. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислять денежные средства в размере, указанном в п. 3.5.1. на расчетный счет Застройщика, указанный в **Приложении №2** Договора или иным не запрещенным законом способом. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств в распоряжение Застройщика или на расчетный счет.

3.7. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., по данным Бюро технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных

Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.8. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента передачи Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Страховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.6. Опубликовать изменения, указанные в п. п. 4.1.4 и 4.1.5, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.7. В порядке, предусмотренном Договором направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.8. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи

Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.9. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.10. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), — разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после получения такого разрешения.

4.1.12. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

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

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства, а также потребовать неустойку в размере 1,5 % от уплаченной суммы Застройщику, за ненадлежащее исполнение Договора.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие кадастровый (технический) учет объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной в случае нарушения Застройщиком условий Договора.

5.2.4. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работы.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА)

И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 8 месяцев;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.1.1. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства более чем на 6 месяцев;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1.1 настоящего Договора, обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора. 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 договора в соответствии с п. 6.4 Договора.

6.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора 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.

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

6.6. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства за исключением оснований, указанных в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере **1,5 %** от суммы внесенной Застройщику в счет оплаты цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в «разделе 2» Предмет Договора.

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором 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, предусмотренных п. 8.5. Договора. 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. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 8.4. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого

строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.6. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты им Застройщику цены Договора.

9.2. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

— земельный участок, на котором строится многоквартирный дом (Объект долевого строительства);

— строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

10.4. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства, имущество, указанное в п. 10.1, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

10.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

10.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации

и Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

10.7. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

— наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

— прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

10.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п.

10.7. независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.4. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

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

12.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.8. Приложения к Договору имеют одинаковую юридическую силу и являются:
— Приложение № 1 – план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.
— Приложение № 2 – банковские реквизиты Застройщика.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

**ООО «Строительная компания
«Новый город»**
Юр. адрес.: 367010, Респ. Дагестан,
г. Махачкала, ул. Абубакарова д. 115.
ИНН 0572005126
КПП 057201001
ОГРН 1130572001372
Банк:
Р/с 40702810104370000284 в
Дагестанском РФ ОАО
«Россельхозбанк» г. Махачкала
к/с 30101810000000000793
БИК 048209793

Участник долевого строительства:

Директор

ООО «СК «Новый Город»

Маммаев С.Г./ _____ / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО
ДОМА № 43/1/2017

Банковские реквизиты ООО «СК «Новый город»

Наименование: ООО «Строительная компания «Новый город»

Юр. адрес.: 367010, Респ. Дагестан, г. Махачкала, ул. Абубакарова д. 115.

ИНН: 0572005126

КПП: 057201001

ОГРН: 1130572001372

ОКПО: 12798925

Банк:

Р/с: **40702810104370000284** в Дагестанском РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Махачкала

к/с: 301018100000000000793

БИК: 048209793

Маммаев С.Г./_____
