

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

№

Московская область,

Одинцовский район,

с. Немчиновка

г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Стрелец"**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», находящееся по адресу: 143002, Московская обл., г. Одинцово, ул. Молодежная, д. 14, ОГРН 1045006486095, ИНН 5032030102, КПП 503201001, в лице Генерального директора, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

**Гражданка Российской Федерации** \_\_\_\_\_, адрес места жительства: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном наименовании как «Стороны» и по отдельности как «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилого дома (именуемый в дальнейшем - Договор) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить своими силами и (или) с привлечением других лиц многоквартирный жилой дом с проектным № , расположенный по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ЖК «Немчиновка-Резиденц» (именуемый в дальнейшем - **Дом**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику квартиру с проектным № , расположенную на -м этаже, с характеристиками, указанными в п. 1.2. Договора и Приложении № 1 (именуемую в дальнейшем - **Квартира**) и входящую в состав Дома, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Дом, в котором расположена Квартира входит в состав жилого комплекса «Немчиновка-Резиденц», расположенного на земельном участке, именуемый в дальнейшем – **Комплекс**).

**1.2.** Квартира, в соответствии с проектной документацией, имеет следующие характеристики:

- Площадь всех частей квартиры (комнат и помещений вспомогательного использования) – , кв.м, именуемая в дальнейшем - **Общая площадь Квартиры**;

Внутренняя планировка Квартиры, в соответствии с проектной документацией и ее местоположение на плане Дома, определены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Квартира передается Дольщику без отделки. В Квартире устанавливаются: входная дверь, приборы отопления, оконные и балконные блоки.

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в отношении Дома и Квартиры, определен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Застройщик владеет земельными участками, предназначенными для строительства Дома и Комплекса, на праве собственности:

участок № 37, земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 1184 кв.м., находящегося по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ООО «Стрелец» с кадастровым ( или условным) номером: 50:20:0010206:230 ( Свидетельство о государственной регистрации права бланк: 50-НВН 583402 от 28.05.2008 года);

участок № 38, земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 1193 кв.м., находящегося по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Немчиновка, ООО «Стрелец» с кадастровым ( или условным) номером: 50:20:0010206:232 (Свидетельство о государственной регистрации права бланк:

50-НВН 58340 от 28.05.2008 года);

участок № 39, земельный участок категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, общей площадью 1197 кв.м., находящегося по адресу: Московская область, Одинцовский район, Мамоновский с/о, с. Немчиновка, ООО «Стрелец» с кадастровым ( или условным) номером: 50:20:0010206:103 (Свидетельство о государственной регистрации права бланк: 50-НВН 678010 от 23.05.2008 года).

(далее по тексту совместно именуемые – **Земельный участок**).

1.3. Строительство Дома осуществляется на основании разрешения на строительство № RU 50511105-021, выдано 25 апреля 2012 г. Администрацией городского поселения Одинцовского муниципального района.

1.4. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия Договора иные договоры участия в долевом строительстве жилого дома в отношении Квартиры, указанной в Договоре.

1.5. Застройщик подтверждает, что Квартира не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

1.6. Стороны устанавливают срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – не позднее II квартала 2017 г.

1.7. Застройщиком размещена проектная декларация на сайте **www.nemchinovka-r.ru**

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Общая Цена Договора, которую Дольщик обязан уплатить Застройщику, составляет \_\_\_\_\_ без НДС, именуемая далее - **Цена Договора**.

Цена одного квадратного метра Квартиры составляет \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_ копеек);

2.1.1. Указанная в пункте 2.1. Цена договора, вносится Дольщиком в течении 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

2.2. Цена договора, указанная в п.2.1., состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома, пропорционально стоимости Квартиры, и денежных средств на оплату услуг Застройщика, в том числе:

2.2.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома, пропорционально стоимости Квартиры, составляет \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), без НДС

2.2.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика (в том числе услуги по организации строительства и технического надзора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей 50 копеек), без НДС.

2.3. В случае, если сумма фактических затрат на строительство Дома, пропорционально стоимости Квартиры, окажется по результатам строительства меньше Цены Договора, то разница этих сумм будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика за услуги.

2.4. В случае нехватки средств на возмещение затрат на строительство Дома, пропорционально стоимости Квартиры, Застройщик вправе направить средства, полученные от Дольщика за услуги Застройщика, на возмещение таких затрат.

2.5. Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору, подлежат использованию Застройщиком только для строительства Дома в следующих целях:

1) строительство Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство;

2) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

3) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

4) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство Дома осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

6) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство Дома осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2.6. Стороны договариваются, что Цена Договора может быть изменена, после заключения Договора, в случае несовпадения фактической площади Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь лоджии, с коэффициентом 0,5 (т.е. с учетом неотапливаемых помещений) по техническому паспорту БТИ (именуемая в дальнейшем – **Площадь Квартиры**) с Общей площадью Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора. При расчёте изменений стороны будут руководствоваться стоимостью 1 кв.м. указанной в п. 2.1. Договора.

Если Площадь Квартиры будет отличаться от Общей площади Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора, более чем на 1(Один) кв. м., то Стороны обязуются осуществить перерасчет Цены Договора.

Если Площадь Квартиры окажется больше чем на 1 (один) кв.м. Общей площади Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора, Дольщик обязуется произвести доплату Застройщику в течение 15 календарных дней с момента получения Дольщиком уведомления о результатах обмеров БТИ, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора, к величине Общей площади Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора, при этом размер доплаты будет равен произведению вышеуказанной стоимости одного квадратного метра и величины равной разнице между Площадью Квартиры и Общей площадью Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора.

Если Площадь Квартиры окажется меньше Общей площади Квартиры, указанной в абз. 2 п.1.2. Договора на величину, превышающую 1 (Один) кв.м., Застройщик в течение 15 календарных дней с момента письменного заявления Дольщика возвращает последнему разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору, и суммой Договора, исчисленной по результатам замеров БТИ, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение Цены Договора, указанной в п.2.1 Договора, к величине Общей площади Квартиры, указанной в абз.2 п.1.2. Договора, при этом размер возвращаемых средств будет равен произведению вышеуказанной стоимости одного квадратного метра и величины равной разнице между Общей площадью квартиры, указанной в абз. 2 п. 1.2. Договора, и Площадью Квартиры.

Перерасчет денежных средств, внесенных Дольщиком по Договору, на основании последующих замеров БТИ, выполненных по вызовам Дольщика, не производится.

2.7. Выплата денежных средств Дольщику производится путем перечисления денежной суммы на счет Дольщика. Застройщик имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от Дольщика.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Дольщик обязуется:

3.1.1. Произвести платежи в соответствии с Договором, общий размер которых составляет \_\_\_\_\_), в которые включается оплата за оказание услуг Застройщика при строительстве Дома, либо иным способом по согласованию с Застройщиком обеспечить исполнение взятых на себя денежных обязательств по Договору, в порядке и сроки определенные Договором.

3.1.2. Без письменного согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные Договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом

принадлежащих ему прав по Договору до подписания передаточного акта и полного исполнения Дольщиком Договора.

3.1.3. В течении трех месяцев после получения Разрешения на ввод, но не позднее 7-ми рабочих дней, после получения соответствующего сообщения от Застройщика о готовности передать, принять по передаточному акту Квартиру от Застройщика.

3.1.4. После приемки Квартиры и подписания сторонами передаточного акта Дольщик вправе пользоваться Квартирой, производить отделочные работы в Квартире.

3.1.5. До государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик обязуется не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, дополнительная разводка инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, удаление или перемещение внутренних стен или их частей и т.п.), не производить перепланировку и переустройство Квартиры.

3.1.6. Переустройство и перепланировка Квартиры может производиться в порядке, предусмотренном ст.ст. 25-28 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ). Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 ЖК РФ.

3.1.7. Дольщик вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Квартиры в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.8. С момента подписания передаточного акта о передаче Квартиры в соответствии с п. 3.1.4. настоящего договора, Дольщик самостоятельно несет все расходы, связанные с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, охраной Квартиры и Жилого дома, а также с оплатой коммунальных услуг (ст. 153 Жилищного Кодекса РФ).

3.1.9. Государственная регистрация настоящего Договора производится органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.10. Одновременно с принятием Квартиры, в соответствии со ст. 4 Договора, заключить договор на оказание коммунальных, эксплуатационных и жилищно-сервисных услуг, техническое обслуживание (содержание) Дома и части Комплекса, либо договор иного наименования (условно именуемый в дальнейшем - **Договор КЖСУ**), с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Домом и территорией Комплекса.

3.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Осуществлять строительство Дома в соответствии с проектной документацией.

3.2.2. Обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

Ввод Дома в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию (именуемое в дальнейшем и выше - **Разрешение на ввод**).

Застройщик имеет право в одностороннем порядке, но не более чем один раз, изменить срок окончания строительства Дома и получения Разрешения на ввод, указанный в п.1.8. Договора, но не более чем на 2 месяца.

3.2.3. Разрешение на ввод или нотариально удостоверенная копия этого Разрешения на ввод передается Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации прав собственности Дольщика на Квартиру не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого Разрешения.

3.2.4. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором.

3.3. Застройщик вправе от своего имени привлекать заемные и/или кредитные денежные средства на строительство Дома, путем заключения соответствующих договоров.

3.4. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Дольщику в случае досрочного окончания строительства Дома и получения Разрешения на ввод, ранее предусмотренного Договором планового срока.

#### 4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие их Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру в течении трех месяцев с момента получения в установленном порядке Разрешения на ввод, но не позднее III квартала 2017 года. При этом в случае неисполнения Дольщиком в срок своих обязательств по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, или по возмещению Застройщику каких-либо издержек и убытков, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в порядке определенном в ст. 5 Договора.

4.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к их принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.4. Дольщик вправе до подписания передаточного акта указать недостатки Квартиры по качеству.

4.5. Дольщик, одновременно с принятием Квартиры, обязуется выполнить положения п.п. 3.1.8. и 3.1.10. Договора.

4.6. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия необходимые для государственной регистрации своих прав на Квартиру.

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п.4.2. Договора, или при отказе Дольщика от принятия Квартиры, Застройщик по истечении трех месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Дольщику (п.4.2.), вправе (по выбору Застройщика) составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения в соответствии с п.10.4. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика, либо его представителя, от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За ненадлежащее исполнение или за неисполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность при наличии вины и в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.3. В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, нарушение Дольщиком срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

5.5. В случае нарушения Дольщиком установленного Договором срока внесения платежа, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном законодательством Российской Федерации.

5.6. В случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком своих обязательств по уплате Цены Договора повлекло расторжение Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику предусмотренную настоящим пунктом неустойку за каждый день просрочки до даты расторжения Договора, а также возместить сверх неустойки причиненные убытки, включая упущенную выгоду, связанные с восстановлением Застройщиком своих прав.

5.7. Застройщик несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе в случае просрочки передачи Квартиры более чем два месяца, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом неподписания и/или невыдачи, не по вине Застройщика, государственным или муниципальным органом – Разрешения на ввод. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для Застройщика такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины Застройщика, являются чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством.

5.8. В случае уклонения Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок п. 4.2., Застройщик имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. Кроме того, в таком случае риски случайной гибели или порчи Квартиры признаются перешедшими к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕДОСТАТКИ**

6.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Дома – составляет три года, указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта.

6.3. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если недостатки Квартиры выявлены в течение гарантийного срока.

6.4. Дольщик обязан нести бремя содержания Квартиры, общего имущества в Доме и Комплексе пропорционально площади Квартиры, ремонтировать Квартиру, нести иные расходы, связанные с владением, пользованием и распоряжением Объектами долевого строительства, поддерживать Квартиру в надлежащем состоянии (т.е. производить в ней уборку, правильно эксплуатировать оборудование, обеспечивать исправность замков входных дверей, целостность оконных стекол, не захламлять балконы и т.п.), не допускать бесхозяйственное отношение к Квартире и общему имуществу в Доме и Комплексе (например, выводить из строя вентили, водосточные устройства, исписывать или изрисовывать стены и т.д.).

Дольщик обязуется не производить изменений проектной планировки или переоборудования в Квартире и на прилегающей к ним лестничной площадке без согласования с организацией уполномоченной осуществлять функции управления Домом.

Гарантия на Квартиру, указанная в статье 6.1 Договора, не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в Квартире и/или Доме (именуемый в дальнейшем - **Дефект**) является ненадлежащая эксплуатация Дольщиком Квартиры и/или общих помещений и имущества в Доме.

6.5. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 30 календарных дней.

6.6. Застройщик передает Дольщику Квартиру в Доме, принятом в эксплуатацию и построенном с качеством соответствующим проектной документации, отвечающим санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам и государственным стандартам

6.7. При выявлении возможного Дефекта в Квартире Дольщик направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

6.8. Если того требует характер возможного Дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины возможного Дефекта в течение 10 (десяти) рабочих дней, с момента получения уведомления. После прибытия, представитель Застройщика проводит обследование и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер возможного Дефекта и сроки устранения.

6.9. Застройщик не несет ответственности за Дефекты в Квартире, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.10. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Квартиры.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Дольщик имеет право уступить свои права требования по настоящему договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Уступка права требования по настоящему договору подлежит государственной регистрации.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считается находящимся в залоге Земельный участок.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору, при этом обязательства Застройщика, за исключением гарантийных, считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта. Договор распространяет свое действие на отношения Сторон возникшие с даты его подписания.

9.2. В случае невыполнения Дольщиком, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора, обязательства указанного в п. 3.1.10. Договор считается незаключенным и не влечет юридических последствий.

9.3. Дольщик имеет право отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

в одностороннем порядке:

9.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры по передаточному акту в предусмотренный Договором срок;

в судебном порядке:

9.3.2. Существенного изменения проектной документации, при этом Стороны договариваются, что существенным является такое изменение проектной документации, которое привело к увеличению этажности Дома; существенному изменению размера квартир, указанному в настоящем пункте ниже, перевод жилых помещений в нежилые в нарушение требований законодательства РФ.

Стороны договариваются, что существенным изменение размера Квартиры (квартир) является уменьшение или увеличение ее общей площади, включая площадь помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы) указанной в абз. 2 п.1.2. более чем на 6 кв.м.

9.3.3. Иных установленных федеральным законом случаях.

9.4. Застройщик имеет право отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком какого-либо обязательства по оплате, предусмотренного Договором. При этом настоящий пункт применяется только к такому случаю неисполнения или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательства по оплате, предусмотренного Договором, ответственность за который не предусмотрена статьями 5.2, 5.3, 9.2. Договора.

9.5. В случаях одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора или в ином случае расторжения Договора Застройщиком, последний направляет Дольщику уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.3. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

9.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п.9.4. Договора Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Дольщику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Стороны не несут ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе таких как: пожар, наводнение,

землетрясение и другие стихийные бедствия, также как и забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, ограничения или запрет экспорта или импорта, принятие государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, восстание, бунт, мятеж, конфискация или наложение ареста, реквизиция, эмбарго, но только при условии, что они непосредственно повлияли на выполнение Стороны своих обязательств по Договору.

10.2. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств, указанных в статье 10.1. Договора, обязана в течение 2 (двух) рабочих дней, исчисляемых со дня наступления таких обстоятельств, уведомить другую Сторону о невозможности такого исполнения.

10.3. Если Сторона не может исполнить свои обязательства по Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в статье 10.1., то, срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и на срок необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

10.4. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору будет существовать более 6 (шести) месяцев, любая Сторона вправе односторонне отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков другой Стороны, уплаты какой-либо неустойки и процентов за пользование денежными средствами.

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, Стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

11.2. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований, возникающих из Договора или в связи с ним, в том числе касающихся его толкования, исполнения, нарушения, прекращения или действительности в порядке, предусмотренном статьей 11.1. Договора, такой спор, разногласие или требование подлежит окончательному разрешению в суде общей юрисдикции по месту нахождения Застройщика.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

12.2. Если иное не указано в Договоре, ни одна из Сторон не вправе передавать свои права или обязанности по Договору третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны.

12.3. После подписания Договора все предыдущие переговоры и переписка по нему утрачивают силу.

12.4. Уведомление по Договору может быть сделано Застройщиком путем передачи уведомления Дольщику или его представителю, а также путем отправки уведомления письмом, с объявленной ценностью с описью вложения в адрес Дольщика. Днем получения уведомления считается день передачи уведомления Дольщику или его представителю. Днем получения уведомления так же является тридцатый календарный день со дня отправки уведомления письмом, с объявленной ценностью с описью вложения в адрес Дольщика.

12.5. Нижеследующие документы являются приложениями к Договору и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1: Планировка Квартиры в соответствии с проектной документацией и ее местоположение на плане Дома;
- Приложение №2: Перечень работ, выполняемых Застройщиком в отношении Дома и Квартиры;

Договор должен читаться как единое целое, и его условия толковаться соответственно. Вышеперечисленные документы должны рассматриваться как взаимодополняющие и взаимопоясняющие, однако в случае возникновения неясностей или противоречий положения Договора всегда будут превалировать над иными документами.

12.6. Договор составлен и подписан сторонами в трех экземплярах: по одному для каждой стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.



**13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Застройщик:**

ООО «Стрелец», ОГРН 11045006486095, ИНН 5032030102, КПП 503201001,

**Дольщик:**

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ . /