

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № **\_\_\_\_**

город Рязань «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г

**Общество с ограниченной ответственностью «ЕВРОПА»** (сокращенное наименование: ООО «ЕВРОПА»)**,** Юридический адрес: 390006, г. Рязань, ул. Есенина, д.13,адрес местонахождения: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27А, оф. 101, ИНН 6234101220, КПП 623401001, ОГРН 1126234003092, ОКТМО 61701000 ОКВЭД 45.2, р/счет 40702810002000001796 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760, к/счет 30101810300000000760 в лице директора Юрова Юрия Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая (ый) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** (или **«Участник»),** с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения.**

**Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и Автостоянкой, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника 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.

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

**Фактические площади Квартиры** - площади Квартиры согласно данным технического плана Дома, подготовленного кадастровым инженером по окончанию его строительства.

**Расчетная площадь Квартиры** (соответственно проектная или фактическая) – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и Площади лоджий, подсчитанных с коэффициентом 0,5 и террас с применением коэффициента – 0,3.

**Объект долевого строительства** - Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику по настоящему Договору.

**Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные 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.

**Изменение фасада Дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

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

**Перепланировка Квартиры** - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Дому, в документ – технический план на Квартиру.

**Цена Договора** - сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником на строительство Объекта долевого строительства.

**Ценовой лист Застройщика –** утвержденный перечень цен на 1 (один) кв.м. расчетной площади Квартир, предлагаемых Застройщиком в качестве объектов долевого строительства.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100 000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 2 (двух) месяцев), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение размера Квартиры** – изменение фактической расчетной площади относительно проектной расчетной площади Квартиры более чем на 10 (десять) кв.м. по независящим от Участника причинам.

**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.

**Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома, указанного в п. 3.1. Договора, иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного (-ых) участка (-ов), предоставленного для строительства Дома, его (их) частей, прав аренды на него (них), а также по распоряжению земельным (-ыми) участком (-ами), предоставленным (-ыми) для строительства Дома, его (их) частями, правом аренды на него (них).

2.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по всем договорам. Заключенным для строительства дома:

- залог – в порядке установленном статьями 13-15 Закона;

- страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по каждому договору в порядке, установленом статьей 15.2. Закона. Страховщик – Региональная страховая компания «РИНКО» (ОГРН 1021801434643; ИНН 1832008660). Условия страхования доведены до сведения Участника при подписании настоящего Договора.

**Статья 3. Предмет Договора.**

3.1. 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 Дома в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность следующего жилого помещения расположенного по адресу: г. Рязань, ул. Чапаева, д. 58 (далее - «Квартира»):

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер квартиры**  **(строительный)** | **Кол-во комнат** | **Подъезд** | **Этаж** | **Проектная площадь,**  **кв.м.** | **в том числе** | | **Расчетная площадь, кв.м.** |
| **жилая площадь, кв.м.** | **площадь лоджии, кв.м.** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Планировка Квартиры указана на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1).

3.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство Администрации г. Рязани № 62-29-134-2015 от 29 сентября 2015 г. Срок действия разрешения: до 29 апреля 2018 г.;

- заключение негосударственной экспертизы № 77-1-4-0121-15 от 29.06.2015 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Межрегиональный институт экспертизы»;

- права собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации № 016594 от 03.06.2015 г. на земельный участок с кадастровым номером 62:29:0080045:19;

- договора аренды от 01.12.2015 г.

- проектной декларации, опубликованной «19» октября 2015 года на интернет-сайте [www.marmax.ru](http://www.marmax.ru) с последними изменениями и дополнениями.

3.4. Участник долевого строительства настоящим ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации, а также обязуется не реже чем один раз в месяц проверять изменения в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика. Факт ознакомления подтверждается подписанием настоящего договора.

3.5. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

* Высота потолков не менее 2,74 м,
* Внутренние стены – кладка из пазогребневых силикатных блоков;
* Наружные стены – кладка из керамического поризованного камня с наружным утеплителем толщиной 150мм, оштукатуренные изнутри цементно-песчаным раствором;
* Стены санузлов - каменная кладка;
* Полы – выполнена цементно-песчанная стяжка по звукоизоляционной упругой подложке;
* Электроснабжение – выполнена электропроводка с разводкой по квартире и электронным счетчиком на межквартирной площадке и распределительного щита в квартире. Установлены временные электроустановочные устройства и патроны освещения;
* Смонтированы стояки канализации и холодного водоснабжения с установкой счетчиков холодной воды. Разводка труб водоснабжения и канализации до сантехнических приборов не производится;
* Входная дверь – металлическая;
* Остекление - устанавливаются оконные и балконные дверные блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, выполняется балконное остекление из ПВХ профиля, подоконные доски не устанавливаются, внутренние откосы не штукатурятся;
* Финишная отделка стен, полов и потолков не производится.
* Индивидуальная (поквартирная) система отопления и горячего водоснабжения (газовый котел, газовый счетчик, лучевая схема разводки металлопластиковой трубой, приборы отопления);
* Устанавливается газовая плита;
* Устанавливается приточный клапан инфильтрационной вентиляции (КИВ);
* Устанавливается видеодомофон, введены кабели для подключения к телевизионному вещанию, интернету, обеспечение доступа к телефонной линии.

3.6. Номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технического плана Дома. Цена Договора будет уточняться при наличии оснований, предусмотренных Договором.

3.7. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта указанного дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций дома и изменением фасада.

3.8. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**.

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры – **\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

4.2.Цена 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры по настоящему Договору на дату подписания Договора составляет  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей (НДС не предусмотрен).

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**)** рублей и складывается из стоимости расчетной площади Квартиры на дату подписания Договора.

4.4. Цена Договора подлежит оплате в следующем порядке:

- не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора Участник оплачивает за счет собственных денежных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**)** рублей.

    4.5. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.4. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартир в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади квартир в Доме по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору при подписании Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

         4.6. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

             4.6.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

             4.6.2. Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

             4.6.2.1. Если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу;

             4.6.2.2. Если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади, то Участник компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

        4.7. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру. При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора, в том числе с учетом дополнительного платежа Участника за работы по переустройству, перепланировке или за отделочные ремонтные работы (в случае их проведения в Квартире в порядке п.5.1.3. Договора).

4.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник обязуется в тот же день произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

            4.9. Платежи по Договору осуществляются Участником путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика. Обязательства Участника по уплате денежных средств Застройщику по настоящему Договору считаются исполненными с момента их поступления на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Выплата денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в наличной или безналичной форме в течение 3-(трех) дней после подписания акта приема передачи Квартиры.

**Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

**5.1. Участник обязан:**

1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.
2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру, Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До подписания сторонами Акта приема-передачи на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.4. До подписания Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

5.1.5. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.7. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.1.8. Участник по рекомендации Застройщика, об обеспечении управления Домом с соблюдением требований законодательства осуществляет выбор способа управления:

- товарищество собственников жилья - путем вступления в члены товарищества собственников жилья;

- непосредственное управление собственниками помещений в Доме - путем заключения договоров со снабжающими организациями, договоров на услуги по обслуживанию и эксплуатации Дома и др.;

- управление Домом управляющей организацией - путем заключения договора управления с соответствующей организацией.

5.1.9.Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

**5.2. Застройщик обязан:**

5.2.1. Осуществить общее финансирование и организацию строительства дома в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, проектной документацией.

5.2.2. Заказать и оплатить работы ФГУП «Ростехинвентаризация» – Федеральное БТИ» по изготовлению технического паспорта на Дом.

5.2.3. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.2.4.Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.2.5. Передать Участнику Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.6. Передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные действующим законодательством, необходимые для регистрации настоящего договора, регистрации права собственности Участника на Квартиру после ее приема-передачи.

5.2.7. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности Участниками, Застройщик обязуется отказаться от прав собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство, и прекратить право на недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Рязанской области.

**Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.**

6.1. После завершения строительных работ и получения технического плана Дома Застройщик уведомляет Участника, а Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты отправления сообщения приступить к технической приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

6.2. Если по вине Участника Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру не будет подписан Сторонами, в том числе в связи с денежной задолженностью Участника, окончательная передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее технической передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон. При этом срок передачи Квартиры, предусмотренный п.6.5 Договора, автоматически продлевается на срок устранения недостатков.

6.4. По Листу взаиморасчетов и допуска в Квартиру Участник получает ключи и допуск в Квартиру согласно графику работы Застройщика, право осуществлять отделочные и иные работы по разрешению Застройщика в порядке п.5.1.3. Договора, пользоваться водопроводом, канализацией, электричеством, оборудованием.

С момента подписания Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру Участник несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Квартиру.

6.5. В срок **до 30 июня 2018 года** Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии технического плана Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику. При досрочной передаче Квартиры Участник обязан Квартиру принять.

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при наличии подписанного Сторонами Листа взаиморасчетов и допуска в Квартиру без денежных задолженностей Участника, Застройщик обязан окончательно передать Квартиру Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных технического плана Квартиры для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.7. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

6.8. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи, в том числе при отсутствии технического плана Квартиры по вине Участника, Застройщик через один месяц после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.9. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонту и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.10. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.6.5. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.10.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока.

6.10.2.Участник обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора.

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. После исполнения обязательства, предусмотренного п. 6.10.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным, и Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

**Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником обязательств по Договору, считается, что Участник нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Доме, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Дома и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

7.3. Обязательство Застройщика по соблюдению срока передачи Квартиры считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема передачи Квартиры.

7.4. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.5. По решению Застройщика Дополнительное соглашение об окончательной цене Договора и Лист взаиморасчетов и допуска в Квартиру могут не оформляться. При этом все договорные правоотношения, связанные с данным документом, Стороны исполняют на основании Акта приема-передачи.

**Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет3(три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Квартиры.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома;

- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Квартиры;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

Участник не имеет права предъявлять претензии о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Листе взаиморасчетов и допуска в Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

**Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика и письменного согласия Банка – кредитора Участника, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки и письменный отказ от преимущественного права покупки остальных сособственников. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих сособственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными сособственниками.

**Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.**

10.1.Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника с другими Участниками долевого строительства возникает долевая собственность на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Застройщику от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора (в том числе соглашений о его изменении, досрочном прекращении), технической инвентаризации и кадастровому учету Квартиры.

Для исполнения Застройщиком данного поручения Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Застройщика, возместить издержки и расходы Застройщика по данному поручению, а также оплатить услуги Застройщика в его кассу или на расчетный счет (ИНН 6234101220, КПП 623401001, ОГРН 1126234003092, ОКТМО 61701000ОКВЭД 45.2, р/счет 40702810002000001796 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760, к/счет 30101810300000000760) в размере 7000 (Семь тысяч) рублей, НДС не предусмотрен, не позднее первого платежа по Цене Договора. Застройщик вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы.

Застройщик обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Квартиру.

**Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3.Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по взаимному письменному соглашению Сторон. Участнику не позднее 180 (Сто восемьдесят) дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет цены Договора денежные средства.

11.7. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

11.8. Цена Договора/часть цены Договора, оплаченная Участником, возвращается ему за вычетом неустоек, иных денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, действующим законодательством, в порядке и сроки согласно настоящему Договору и действующему законодательству.

**Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5.Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 14 (четырнадцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договором или Законом. При не достижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

**Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

- издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

- мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

- пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа, при этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

**Статья 14. Заключительные положения.**

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

14.3. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один – для регистрирующего органа. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. Приложение 1 к Договору: План Квартиры.

**15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

**Застройщик: ООО «ЕВРОПА»**

Юридический адрес: 390006, г. Рязань, ул. Есенина, д.13,адрес местонахождения: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27А, оф. 101, ИНН 6234101220, КПП 623401001, ОГРН 1126234003092, ОКТМО 61701000 ОКВЭД 45.2, р/счет 40702810002000001796 в Ярославском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль БИК 047888760, к/счет 30101810300000000760.

**Директор** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Юров Юрий Владимирович**

**Участник: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**