

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Омск

«__» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительные технологии», в лице директора общества Скабёлкина Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серии _____ № _____, выдан _____ года, _____, к/п _____, состоящ___ на регистрационном учете по адресу: _____, д. _____, именуем___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее по тексту – Закон), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения и исполнения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

Объект недвижимости и (или) Многоквартирный дом – строящийся **16-ти этажный многоквартирный жилой дом (строительный номер № _____), 1 этап строительства, входящий в группу трех 16-ти этажных жилых домов, который будет состоять из 159 квартир и общего имущества собственников таких квартир, имеющий почтовый адрес: город Омск, Бульвар Архитекторов, дом 1____, строительство которого ведет Застройщик с привлечением денежных средств Участников долевого строительства. Общая характеристика многоквартирного дома приведена в проектной декларации.**

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение и доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Общее имущество многоквартирного дома – входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе: лестницы с лестничными площадками, межквартирные площадки, коридоры, технический этаж, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также, крыша дома, ограждающие и несущие конструкции данного дома, инженерные коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, лифтовые и иные шахты, лифты и лифтовые холлы, диспетчерская, мусоропроводы с мусорными камерами, кладовая уборочного инвентаря, насосная, тамбур, тепловой пункт, электрощитовая, цокольный этаж за исключением офисных помещений цокольного этажа; земельный участок площадью 30105,00 кв.м. с кадастровым номером 55:36:110201:4073, Модульная канализационно-насосная станция МКНС (Q=177 м³/ч; H=20 м) (наименование и характеристики канализационно-насосной станции могут быть изменены Застройщиком, что не требует внесения изменений в настоящий договор, изменённые наименование и характеристики канализационно-насосной станции будут указаны в Проектной декларации), локальные очистные сооружения ЛОС (наименование и характеристики локальных очистных сооружений могут быть изменены Застройщиком, что не требует внесения изменений в настоящий договор, изменённые наименование и характеристики канализационно-насосной станции будут указаны в Проектной декларации), элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

Земельный участок - Земельный участок с кадастровым номером 55:36:110201:4073 общей площадью 30105 кв.м.; Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 500 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Крупской, д. 17; разрешенное использование: многоквартирные дома высокой этажности (11 этажей и более).

Земельный участок принадлежит ООО «Строительные технологии» на праве субаренды на основании на основании следующих документов:

- Договора аренды земельного участка № Д-Кр-31-7103 от 07.03.2008 года (зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области 04.04.2008 года за номером регистрации: 55-55-01/038/2008-459);
- Соглашения о перенайме от 01.12.2010 года к Договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-7103 от 07.03.2008 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 11.01.2011 года за номером регистрации: 55-55-01/334/2010-590);
- Соглашения к договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-7103 от 07.03.2008 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 01.11.2013 года за номером регистрации: 55-55-01/223/2013-031);
- Соглашения к договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-7103 от 07.03.2008 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 24.04.2014 года за номером регистрации: 55-55-01/085/2014-275);

- Договора субаренды земельного участка от 12.01.2011 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 25.02.2011 года за номером регистрации: 55-55-01/028/2011-073);
- Соглашения о перенайме от 28.03.2012 года по Договору субаренды земельного участка от 12.01.2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 06.04.2012 года за № регистрации: 55-55-01/075/2012-267);
- Дополнительного соглашения от 06.11.2013 года к Договору субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 19.11.2013 года за номером регистрации: 55-55-01/257/2013-521);
- Соглашения о перенайме от 13.01.2014 года по Договору субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 03.02.2014 года за № регистрации: 55-55-01/013/2014-106);
- Соглашения о перенайме от 13.01.2014 года по Договору субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 03.02.2014 года за № регистрации: 55-55-01/013/2014-106);
- Дополнительного соглашения от 28.05.2014 года к Договору субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 18.06.2014 года за номером регистрации: 55-55-01/126/2014-139).
- Дополнительного соглашения от 18.03.2016 года к Договору субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 20.06.2016 года за номером регистрации: 55-55/001-55/001/003/2016-8594/1).

Срок действия Договора аренды земельного участка № Д-Кр-31-7103 от 07.03.2008 года до 04.04.2020 года.

Срок действия Договора субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года до 04.04.2020 года.

Собственник Земельного участка: государственная собственность на землю не разграничена.

Элементы озеленения и благоустройства рассчитаны (и распространяются) на Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера № 1, № 2, № 3), входящих в группу Трех 16-ти этажных жилых домов, 1 этап строительства, в том числе, строящейся Объект недвижимости.

Модульная канализационно-насосная станция МКНС ($Q=177$ м³/ч; $H=20$ м) предназначена для водоотведения объектов капитального строительства проектируемого жилого квартала, расположенного в границах: ул. 3-я Енисейская – ул. Б. Архитекторов – старица реки Замарайка – ул. Дмитриева в Кировском административном округе г. Омска (1-й этап строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительный номер № 1, строительный номер № 2, строительный номер № 3); 2-й этап строительства – Многоквартирный жилой дом строительный номер № 4 (со строительными номерами №4/1, №4/2, №4/3, №4/4), 3-й этап строительства – Четыре 16-ти этажных жилых дома (строительные номера № 5, №5/1, №6, №6/1), 4-й этап строительства – Многоквартирный жилой дом строительный номер № 7 (со строительными номерами №7/1, №7/2, №7/3, №7/4), 5-й этап строительства – Многоквартирный жилой дом строительный номер № 8 (со строительными номерами №8/1, №8/2, №8/3, №8/4), 6-й этап строительства, 7-й этап строительства – далее проектируемый жилой квартал, разрешенным объемом сточных вод: 1977,9 куб.м./сут, в том числе 1-й этап строительства:

- Жилой дом, имеющий строительный номер 1 – 79,08 куб.м/сут.;
- Жилой дом, имеющий строительный номер 2 – 79,08 куб.м/сут.;
- Жилой дом, имеющий строительный номер 3 – 79,08 куб.м/сут..

Модульная канализационно-насосная станция МКНС ($Q=177$ м³/ч; $H=20$ м) будет строиться не только за счет денежных средств участников долевого строительства Объекта недвижимости и участников долевого строительства 1-го этапа строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера №2, №3), но и за счет денежных средств участников долевого строительства всего проектируемого жилого квартала (2-й, 3-й, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й этапы строительства).

Расходы на строительство Модульной канализационно-насосной станции МКНС ($Q=177$ м³/ч; $H=20$ м) будут распределяться между участниками долевого строительства проектируемого жилого квартала, пропорционально расчетным нагрузкам на водоотведение (разрешенным объемом сброса сточных вод).

Модульная канализационно-насосная станция МКНС ($Q=177$ м³/ч; $H=20$ м) будет находиться в общей долевой собственности не только участников долевого строительства Объекта недвижимости и участников долевого строительства 1-го этапа строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера №1, №2, №3), но и в общей долевой собственности участников долевого строительства всего проектируемого жилого квартала (2-й, 3-й, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й этапы строительства).

Локальные очистные сооружения ЛОС предназначены для сбора, очистки и дальнейшего сброса в реку Замарайка дождевых стоков жилого квартала, расположенного в границах: ул. 3-я Енисейская – ул. Б. Архитекторов – старица реки Замарайка – ул. Дмитриева в Кировском административном округе г. Омска (1-й этап строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера №1, №2, №3); 2-й этап строительства – Многоквартирный жилой дом строительный номер №4 (со строительными номерами №4/1, №4/2, №4/3, №4/4), 3-й этап строительства – Четыре 16-ти этажных жилых дома (строительные номера №5, №5/1, №6, №6/1), 4-й этап строительства – Многоквартирный жилой дом строительный номер №7 (со строительными номерами №7/1, №7/2, №7/3, №7/4), 5-й этап строительства – Многоквартирный жилой дом строительный номер №8 (со строительными номерами №8/1, №8/2, №8/3, №8/4), 6-й этап строительства, 7-й этап строительства.

Локальные очистные сооружения ЛОС будет строиться не только за счет денежных средств участников долевого строительства Объекта недвижимости и участников долевого строительства 1-го этапа строительства – Три 16-ти

этажных жилых дома (строительные номера №1, №2, №3), но и за счет денежных средств участников долевого строительства всего проектируемого жилого квартала (2-й, 3-й, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й этапы строительства).

Расходы на строительство Локальных очистных сооружений ЛОС будут распределяться между участниками долевого строительства 1-го этапа строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера №1, №2, №3) и участниками долевого строительства всего проектируемого жилого квартала (2-й, 3-й, 4-й, 5-й, 6-й, 7-й этапы строительства), пропорционально площади поверхности асфальтобетонного покрытия, площадок благоустройства и газонов.

Локальные очистные сооружения ЛОС будет находиться в общей долевой собственности не только участников долевого строительства Объекта недвижимости и участников долевого строительства 1-го этапа строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительный номер № 1, строительный номер № 2, строительный номер № 3), но и в общей долевой собственности участников долевого строительства всего проектируемого жилого квартала.

1. Предмет договора

1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора.

1.2. Проектные характеристики Объекта долевого строительства:

Строительный № Объекта долевого строительства	Этаж	Подъезд	Количество комнат	Общая площадь, кв.м. (без учета площади балконов)	Площадь балконов (с понижающим коэффициентом 0,3), кв.м	Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м (графы 5+6)
1	2	3	4	5	6	7

По соглашению сторон, в целях настоящего Договора под общей площадью Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, понимается площадь всех помещений, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь балконов (с понижающим коэффициентом 0,3), площадь комнат, коридоров, кухни, ванной, туалета, ниш, и т.д.

Характеристики Объекта долевого строительства отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Расположение Объекта долевого строительства в строящемся Объекте недвижимости отражено в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Номер, общая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, и иные характеристики Объекта долевого строительства подлежат уточнению по результатам проведения технических и кадастровых работ путем указания Застройщиком соответствующих сведений в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.4. Договора и Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

Общая площадь Объекта долевого строительства определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома (далее – технический план Многоквартирного дома), и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 3.4. Договора, и Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Объекта долевого строительства не требуется.

Расходы по проведению технических и кадастровых работ, а также по изготовлению технического плана и (или) кадастрового паспорта на Многоквартирный дом относятся на Застройщика.

Расходы по изготовлению технического плана и (или) кадастрового паспорта Объекта долевого строительства, относятся целиком на Участника долевого строительства.

1.3. Общая площадь Объекта долевого строительства является проектной и может быть изменена Застройщиком в ходе строительства в сторону увеличения или уменьшения. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и могут быть скорректированы в ходе строительства.

1.3.1. Если общая площадь Объекта долевого строительства по итогам строительства будет отличаться до 10% (включительно) от проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2 настоящего Договора, в большую либо меньшую сторону, такое изменение не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора, за исключением цены Объекта долевого строительства. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном настоящим Договором.

1.3.2. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 10% проектной общей площади Объекта, указанной в п.1.2. настоящего Договора, в большую либо меньшую сторону Участник долевого строительства вправе в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора; возврат уплаченных им денежных средств производится при этом в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Если Участник долевого строительства в течение одного месяца со дня, когда ему стало известно о таком отклонении, не заявит об одностороннем отказе от настоящего Договора, такое изменение не будет являться основанием для расторжения или изменения настоящего Договора, за исключением цены Объекта долевого строительства. Перерасчет цены в таком случае производится в порядке, установленном настоящим Договором.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта недвижимости на основании:

- Разрешения на строительство № RU55301000-1910 от 05 декабря 2013 года, выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска. Распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства

Администрации г. Омска № 248-р от «14» февраля 2014 года «О внесении изменения в разрешение на строительство от 5 декабря 2013 года № RU55301000-1910», внесено изменение в разрешение на строительство трех 16-ти этажных жилых домов (строительный номер № 1, № 2, № 3), 1 этап строительства, в 480 м северо-восточнее относительно здания по улице Крупской, дом 17 в Кировском административном округе г. Омска от 5 декабря 2013 года № RU55301000-1910, заменив слова «МанросИнвест» словами «Строительные технологии». «03» декабря 2015 года действие настоящего Разрешения продлено до «05» декабря 2016 года. Распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска №1656 от «14» июля 2016 года «О внесении изменения в разрешение на строительство от 5 декабря 2013 года № RU55301000-1910», внесены следующие изменения в разрешение на строительство трех 16-ти этажных жилых домов (строительный номер № 1, № 2, № 3), 1 этап строительства, в 480 м северо-восточнее относительно здания по улице Крупской, дом 17 в Кировском административном округе г. Омска от 5 декабря 2013 года № RU55301000-1910: - слова «площадь земельного участка -27323,0кв.» заменить словами «площадь земельного участка -30105,0кв.»; - в строке «расположенного по адресу» слова «в 480» заменить словами «в 500 м». «02» ноября 2016 года срок действия Разрешения на строительство № RU55301000-1910 продлен до «02» октября 2017 года.;

- положительного заключения негосударственной экспертизы № 1-1-1-0166-13 от «18» сентября 2013 года, выданного ОАО «АлтайТИСИЗ», результатов инженерных изысканий по объекту капитального строительства «1-ый этап строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера № 1, № 2, № 3), в жилом квартале, расположенном в границах: ул. 3-я Енисейская – ул. Б. Архитекторов – старица реки Замарайка – ул. Дмитриева в Кировском административном округе города Омска»;

- положительного заключения негосударственной экспертизы № 2-1-1-0242-13 от «05» ноября 2013 года, выданного ООО «Сибирский региональный экспертный центр «СибрегионЭксперт»» проектной документации (без сметы на строительство) «1-ый этап строительства – Три 16-ти этажных жилых дома (строительные номера № 1, № 2, № 3), в жилом квартале, расположенном в границах: ул. 3-я Енисейская – ул. Б. Архитекторов – старица реки Замарайка – ул. Дмитриева в Кировском административном округе города Омска»;

- проектной декларации.

1.5. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта недвижимости, а также с документами, содержащими описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Объекта недвижимости и планируемой общей площади объекта долевого строительства, проектной документацией. Все последующие изменения в проектную декларацию будут опубликовываться в сети «Интернет» на сайте <http://www.55volna.ru>.

Право собственности на Объект долевого строительства оформляется силами и за счет средств Участника долевого строительства и возникает у него с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством.

1.6. Застройщик гарантирует, что причитающийся Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора, не является предметом залога или иных обязательств со стороны третьих лиц, не находится под арестом или запретом.

1.7. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – до «30» июня 2017 года.

1.8. Настоящий Договор не подпадает под требования п.2 ст. 12.1, ст. ст.15.1.- 15.2 Закона, так как первый договор участия в долевом строительстве по Объекту долевого строительства, указанному в п.1.2. Договора, был заключен (зарегистрирован) до 1 января 2014 года.

2. Обязательства Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта недвижимости и ввести в эксплуатацию в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1.2. В порядке, предусмотренном настоящим договором, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий проектной документации, настоящему Договору и всех приложений к нему, по передаточному акту.

2.1.3. Совместно с Участником долевого строительства представить настоящий договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления указанным органом государственной регистрации настоящего договора, и нести расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо одностороннего составления Застройщиком документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных законом и настоящим договором).

2.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

2.1.6. Произвести возврат Участнику долевого строительства части цены Договора пропорционально уменьшению общей площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п.3.1.1. настоящего Договора, на счет Участника долевого строительства, указанный в требовании.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. С целью выполнения графика строительства, привлекать целевые кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства самих кредитных (заёмных) средств, а также процентов по целевым займам и кредитам, которые

покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства в пределах цены договора, предусмотренной статьей 3 настоящего договора.

Застройщик вправе передать в залог банку (банкам) право субаренды на Земельный участок, в обеспечение возврата кредита, представленного банком Застройщику на строительство (создание) Объекта недвижимости, в состав которого входят Объекты долевого строительства, в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2.2. Исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

2.2.3. Вносить изменения в проектную документацию на Объект недвижимости (в том числе в части, касающейся Объекта долевого строительства).

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену за Объект долевого строительства в сроки, порядке и размерах указанных в статье 3 настоящего Договора.

2.3.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

2.3.3. При получении сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в семидневный срок принять Объект долевого строительства по двухстороннему акту, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

2.3.4. Подать на государственную регистрацию настоящий договор в течение 10 дней с момента его подписания и нести расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации. Затраты Участника долевого строительства, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в Цену Договора не входят.

2.3.5. Произвести доплату к цене договора, определенной согласно п. 3.4. настоящего договора, по результатам проведения технических и кадастровых работ на Многоквартирный дом, в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства относительно общей площади Объекта долевого строительства, указанной в графе 7 пункта 1.2. настоящего договора.

2.3.6. Участнику долевого строительства рекомендуется в течение 10 (Десяти) дней со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и с момента предоставления Застройщиком в регистрирующий орган документов, которые подтверждают создание Объекта недвижимости и иных документов, которые необходимы и достаточны со стороны Застройщика для возможности зарегистрировать право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, подать в регистрирующий орган заявление о государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства и прилагаемые к нему документы.

2.3.7. Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей компанией, осуществляющей обслуживание Объекта недвижимости, не позднее дня, с которого на него возлагаются расходы по содержанию Объекта долевого строительства, согласно п. 2.3.9. настоящего Договора.

2.3.8. Участник несет расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания им акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта долевого строительства — со дня, следующего за днем, указанным в п.4.7 настоящего Договора. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 3 (трех) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

2.3.9. Участник долевого строительства обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

2.3.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. При условии получения предварительного письменного согласия Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством, уступить права требования по настоящему договору третьим лицам после уплаты им цены договора или уступить права требования по настоящему договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) календарных дней с момента получения договора уступки прав требований с государственной регистрацией предоставить Застройщику копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права:

2.5.1. Выполнять перепроектирование и/или перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование Объекта долевого участия, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, до оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого участия в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что до момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и необходимости принятия объекта долевого строительства находится на строительной площадке и посещать Объект недвижимости категорически запрещено.

3. Цена договора, порядок расчетов.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.1.1. По соглашению Сторон Цена договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**, и определяется из расчёта _____ (_____) рублей за 1 (один) квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства (графа 7 пункта 1.2. настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ квадратных метров.

3.1.2. Указанная цена включает в себя:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет **55% (Пятьдесят пять процентов)** от цены Договора;
- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет **45% (Сорок пять процентов)** от цены Договора.

3.1.3. Указанное в пункте 3.1.2. настоящего договора соотношение суммы возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика по окончании строительства Объекта недвижимости в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами подлежит пересчету на дату подписания передаточного акта или иного документа о передаче, подписываемого в соответствии с пунктом 4.3. настоящего договора. При этом, сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика будет определяться как разница между Ценой договора и размером затрат на строительство Объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

3.2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- сумму в размере _____ (_____) рублей __ копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в срок до _____ 201_ года, но не ранее даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Денежные средства выплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления на расчетный счет Застройщика. Обязательство Участника долевого строительства по внесению оплаты по настоящему Договору считается выполненным со дня поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме..

3.3. Цена Договора не подлежит изменению за исключением случаев, предусмотренных п. 3.4 настоящего договора.

3.4. Цена договора подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, по результатам проведения технических и кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома, от общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. Договора. При этом окончательная Цена договора указывается Застройщиком в Сообщение об изменении общей площади Объекта долевого строительства, направляемом Участнику долевого строительства и Акте приема-передачи Объекта долевого строительства на основании данных, указанных в Техническом плане на Многоквартирный дом. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены договора не требуется.

В этом случае Стороны до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора. При этом при взаиморасчетах за расчетную единицу Сторонами принимается общая площадь Квартиры Объекта долевого строительства (графа 7 пункта 1.2. Договора).

В том случае, если по завершении строительства общая площадь Объекта долевого строительства превысит проектную, указанную в графе 7 п.1.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан в безналичном порядке в течение 20 (Двадцати) дней со дня получения письменного Сообщения Застройщика об изменении общей площади Объекта долевого строительства произвести доплату за увеличившуюся общую площадь, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п.3.1.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Сообщение считается полученным, если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с сообщением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

В том случае, если по завершении строительства Объекта долевого строительства его общая площадь будет меньше проектной, указанной в графе 7 п.1.2 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства обязан в безналичном порядке в течение 20 (двадцати) дней со дня получения требования возратить Участнику долевого строительства часть цены Договора пропорционально уменьшению общей площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости квадратного метра, установленного п.3.1.1. настоящего Договора, на счет Участника долевого строительства, указанный в требовании.

Окончательный расчёт по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.5. Фактический размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства определяется как сумма денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 3.1.1. настоящего Договора и уточнением фактической общей площади Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.4. Договора.

3.6. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением, обеспечивает обособленный учет денежных средств.

Целевым использованием, в соответствии со ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, денежных средств Участника долевого строительства является их использование на строительство (создание) Объекта недвижимости, в котором находится Объект долевого строительства, передаваемый Участнику долевого строительства, в том числе:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права субаренды на земельный участок (кадастровый номер 55:36:110201:4073) на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, а также на земельный участок (кадастровый номер 55:36:000000:573 и 55:36:110201:3921) из которых был образован земельный участок с кадастровым номером 55:36:110201:4073;
- возмещение затрат (платежей) Застройщика, предусмотренных Договором субаренды земельного участка от 12.01.2011 года, Соглашением о перенайме от 28.03.2012 года по Договору субаренды земельного участка от 12.01.2011 года, Соглашения о перенайме от 13.01.2014 года по Договору субаренды земельного участка б/н от 12.01.2011 года;
- возмещение затрат на подготовку всей необходимой документации, связанной со строительством Объекта недвижимости, в том числе возмещение затрат на подготовку проектно-сметной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта недвижимости, а также на проведение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- возмещение затрат на подготовку строительной площадки;
- возмещение затрат на организацию и проведение строительных работ по созданию Объекта недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией;
- возмещение затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения и иных объектов инженерной инфраструктуры Объекта недвижимости, необходимых для подключения Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с проектной документацией (в том числе на строительство наружных сетей водопровода, канализации и теплотрассы, Модульной канализационно-насосной станции МКНС (Q=177 м³/ч; Н=20 м), Локальных очистных сооружений ЛОС.
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе за: Технические условия № ТУ 8080/2014 от 19.02.2014 ОАО «Омскэлектро» на наружное освещение объекта; Условия подключения к системе теплоснабжения №41-22т/308 от 11.06.2013 года, выданные ОАО «Территориальная генерирующая компания №11» Омский филиал; Условия подключения к системе теплоснабжения №41-22т/309 от 11.06.2013 года, выданные ОАО «Территориальная генерирующая компания №11» Омский филиал; Условия подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения и канализации №05-06/2439/13 от 24.09.2013, выданные ОАО «Омскводоканал»; Технические условия на телефонизацию № 772/13/1 от 31.03.2014г., выданные ЗАО «Зап-СибТранстелеком», Технические условия на проектирование узла учета тепловой энергии и теплоносителя № 55-10/761 от 02.07.2013г., выданные ОАО «Территориальная генерирующая компания № 11» Омский филиал;
- возмещение затрат на привлечение и возврат заемных, в том числе банковских кредитов, а также на погашение процентов за пользование заёмными средствами.

4. Передача объекта долевого строительства. Гарантии качества

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства – до «01» октября 2017 года. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства, но не ранее дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. В том случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 4.1. настоящего договора срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 4.1. настоящего договора срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

При этом Стороны исходят из того, что Застройщик и Участник долевого строительства, проявляя добрую волю, заключают соответствующее дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве об изменении сроков, указанных в п. 4.1. настоящего договора.

В случае отказа Участника долевого строительства от изменения срока передачи Объекта долевого строительства он вправе отказаться от настоящего Договора.

Указанный пункт договора не изменяет права и обязанностей Сторон, предусмотренные статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Передача Объекта долевого строительства производится после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4.4. Передача Объекта долевого строительства производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. По согласованию Сторон передача Объекта долевого строительства может производиться в иное время.

4.5. Не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 4.1. Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости, получении разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Сообщение считается полученным если оно получено адресатом, если адресат выбыл в другое место без извещения Застройщика, если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. В случае составления Акта о несоответствии, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения выявленных при осмотре Объекта долевого строительства недостатков, в сроки, указанные в Акте о несоответствии.

После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней, с даты получения уведомления от Застройщика.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.4.6 настоящего Договора, в том числе в случае невостребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с момента составления которого риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.8. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия Объекта недвижимости в целом и входящего в его состав Объекта долевого строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

4.9. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи его Застройщиком Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта Объекта долевого строительства.

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

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки, в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленного п. 3.2.,3.4 Договора порядка и сроков внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере.

5.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного п.4.6. Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора, в сроки, установленные Договором.

6. Заключение, изменение и расторжение Договора.

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.3. Не требуется заключения двухстороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору в следующих случаях:

- изменения общей площади Объекта долевого строительства;
- изменения цены Договора, связанной с изменением общей площади Объекта долевого строительства.

6.4. 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 Объекта долевого строительства на два месяца;
- 2) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.4.1. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства. В целях толкования настоящего пункта Стороны признают существенным изменением размера Объекта долевого строительства – увеличение или уменьшение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 10% от прежней общей площади;

- 3) изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома.

6.5. Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора, или, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4.1. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счёт цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства указанные проценты в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участнику долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, а просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца;

- 2) если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путём внесения платежей в предусмотренный Договором период, а систематическое нарушение Участнику долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа составляет более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

6.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 6.6. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления Участнику долевого строительства предупреждения в письменной форме о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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 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. 6.8. настоящего Договора.

6.8. 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.

6.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 6.5. и 6.9. настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты

начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

6.11. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

6.12. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

7. Разрешение споров

7.1. 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. Срок рассмотрения и ответа на претензию — 30 (тридцать) дней.

7.2. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в арбитражный суд Омской области - если Участник долевого строительства является юридическим лицом, либо индивидуальным предпринимателем; в порядке, установленном действующим гражданско-процессуальным законодательством Российской Федерации – в остальных случаях.

8. Прочие условия

8.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли предвидеть и предотвратить.

При возникновении обстоятельств непреодолимой силы стороны Договора составляют двухсторонний акт либо письменно уведомляют друг друга об этих обстоятельствах.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, забастовки, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

8.3. Участник долевого строительства информирован, что право субаренды Земельного участка находится в залоге у Открытого акционерного общества «Сбербанк России» и условиях такого залога.

Участник долевого строительства дает свое согласие на залог указанного права субаренды, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке.

8.4. Настоящий Договор, акт приемки Участником долевого строительства Объект долевого строительства в собственность и документ, подтверждающий полную оплату по настоящему договору, являются основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства своего права собственности на Объект долевого строительства. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить друг другу об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

9.1. Застройщик:

ООО «Строительные технологии»
ОГРН: 1137232047501, ИНН: 7220005127, КПП
722001001,
Место нахождения: РФ, 627303, Тюменская область,
Голышмановский район, рабочий поселок Голышманово,
улица Советская, 39
Адрес для направления почтовой корреспонденции:
РФ, 644007, г. Омск, ул. Рабиновича, д. 125 «А».
Р/счет: 40702810345000093895 в Западно-Сибирском
банке ПАО «Сбербанк России»
К/счет: 30101810900000000673 БИК: 045209673

9.2. Участник долевого строительства:

Директор ООО «Строительные технологии»

_____/С.А. Скабёлкин/

_____/_____

М.П.