

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 00-00-00

г. Барнаул

«00»

2016 года

Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй», в лице ФИО, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и **ФИО**, именуемый в дальнейшем **Участник**, действующий от своего имени и в своих интересах на основании гражданского законодательства, с другой стороны, (при одновременном упоминании - **Стороны**), в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется в срок, предусмотренный пунктом 2.1.1. настоящего **Договора**, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом (далее – **Объект**), указанный в пункте 1.3. **Договора**, и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию передать **Участнику** **Жилое помещение**, указанное в пункте 1.4 **Договора**.

1.2. **Участник** обязуется оплатить денежные средства, предусмотренные в разделе 3 **Договора** и принять **Жилое помещение** в порядке, предусмотренном подпунктом 2.3.2. **Договора**.

1.3. **Объектом** является «Многоквартирный дом с пристроенными объектами общественного назначения (стр. № 7 в квартале 2009). 1 этап строительства — Многоквартирный дом.», расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. Балтийская, 95.

1.4. **Жилым помещением** является *1-комнатная квартира студия № 0 расположенная на 1 (первом) этаже блок-секции № 1 Объекта, общей площадью 28,72 кв.м.*, в которую включаются площади всех неотделимых частей **Жилого помещения**: комнат, коридоров, кухни, санузлов, балконов, веранд, лоджий и иных технических помещений, определенные в соответствии со СНиП 31-01-2003. План-схема **Жилого помещения** – Приложение № 1 к настоящему **Договору**.

1.5. Изменение площади **Жилого помещения**, указанной в Приложении №1 настоящего **Договора**, по результатам технической инвентаризации, в связи с применением понижающих коэффициентов к площади балконов и лоджий не является недостатком **Жилого помещения** и не является основанием для изменения цены **Договора**.

В случае, если по окончании строительства **Объекта** в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего **Договора** в распоряжении **Застройщика** останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия **Застройщика**), таковые считаются в качестве вознаграждения **Застройщика**.

1.6. **Застройщик** организует строительство **Объекта** на основании:

- Договора аренды земельного участка № 4531-з от 11.11.2015 г. , Соглашения от 30.11.2015 г. о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 4531-з от 11.11.2015 г.

- Разрешения на строительство № 22-RU22302000-471-2015 от 14.12.2015 года, выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;

- **Проектной декларации, опубликованной «15» декабря 2015 года в сети «Интернет» на сайте <http://www.vira-stroy.ru> .**

1.7. **Участник** ознакомлен с проектной декларацией **Застройщика**.

1.8. Ответственность **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору, в соответствии со статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. Организовать строительство и ввод **Объекта** в эксплуатацию в **I квартале 2017 года**.

2.1.2. В течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию, передать **Жилое помещение** **Участнику** по **Акту приема-передачи**. При этом **Застройщик** обязан не менее, чем за один месяц до момента передачи **Жилого помещения** направить **Участнику** сообщение о завершении строительства **Объекта**, о готовности **Жилого помещения** к передаче и о необходимости принятия **Жилого помещения**. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения

и уведомлением о вручении по указанному в разделе 7 **Договора** адресу **Участника** или вручено **Участнику** лично под расписку.

2.1.3. Гарантийный срок на **Объект**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта**, согласно действующему на момент заключения настоящего **Договора** законодательству составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта**, согласно действующему на момент заключения настоящего **Договора** законодательству составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта**.

2.1.4. Передать **Участнику Жилое помещение** по **Акту приема-передачи** с отделкой в соответствии с проектной декларацией. Использование материалов при внутренней отделке **Жилого помещения** производится по усмотрению **Застройщика** без согласования с **Участником**.

2.1.5. Принять от **Участника** денежные средства и обеспечить их целевое использование.

2.1.6. Передать **Участнику** все документы, необходимые для регистрации настоящего **Договора** в Управлении Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

2.1.7. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств **Участника**.

2.1.8. **Застройщик** гарантирует **Участнику**, что **Жилое помещение**, указанное в пункте 1.4. настоящего **Договора**, под залогом и арестом не состоит и не передано (не переуступлено) третьим лицам.

2.2. **Застройщик вправе:**

2.2.1. Без согласования с **Участником** привлекать к строительству **Объекта** других лиц.

2.2.2. По согласованию с **Участником** передать свои права и обязанности по настоящему **Договору** третьим лицам.

2.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче **Жилого помещения Участнику**.

2.2.4. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами **Участника** в пределах предусмотренной пунктом 3.1. настоящего **Договора** цены **Договора**.

2.3. **Участник обязуется:**

2.3.1. Уплатить обусловленную **Договором** цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.3.2. Приступить к принятию **Жилого помещения** по **Акту приема-передачи** в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения предусмотренного пунктом 2.1.2. **Договора** сообщения **Застройщика**.

2.3.2.1. **Участник** извещен о том, что площадь земельного участка с кадастровым номером 22:63:030319:16, предоставленного для строительства **Объекта**, уменьшится в результате землеустроительных работ в связи с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.3.2.2. **Участник** уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под **Объектом** долевого строительства может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без его (**Участника**) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. **Участник** дает свое согласие на образование земельного участка под **Объектом** долевого строительства (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером 22:63:030319:16, на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, **Участник** дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору **Застройщика**, без дополнительного согласования и уведомления **Участника**. **Участник** долевого строительства дает согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером 22:63:030319:16, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. **Участник** уведомлен и согласен, что разрешенное использование земельного участка под **Объектом** долевого строительства может быть изменено без его (**Участника**) дополнительного согласования и уведомления.

Участник, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный **Застройщиком** срок оформить **дополнительное соглашение** к настоящему **Договору** в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания **дополнительного соглашения** к настоящему **Договору**, передать для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.3. При уклонении **Участника** от принятия **Жилого помещения** в предусмотренный пунктом 2.3.2 **Договора** срок, **Застройщик** по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней со дня окончания этого срока вправе составить односторонний **Акт о передаче Жилого помещения**. Уклонением **Участника** от

принятия **Жилого помещения** является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции по адресу, указанному в настоящем **Договоре**.

2.3.3.1. Риск случайной гибели или повреждения **Жилого помещения** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления **Застройщиком** одностороннего или двухстороннего **Акта**.

2.3.3.2. Односторонний **Акт о передаче Жилого помещения** может быть направлен **Застройщиком Участнику** заказным и ценным письмом с описью вложения (с уведомлением о вручении) по адресу, указанному в настоящем **Договоре**.

2.3.3.3. **Участник** согласен с тем, что в случае направления **Застройщиком** одностороннего **Акта** по почте, квитанция об отправке ценного письма в указанном подпункте 2.3.3.2. случае является доказательством надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по **Договору**.

2.3.3.4. **Участник** не вправе предъявлять требования о недостатках **Жилого помещения** в случае составления **Застройщиком** одностороннего **Акта**, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре **Жилого помещения** во время его принятия по двухстороннему **Акту приема-передачи**.

2.3.3.5. Строительные недоделки, выявленные при передаче **Жилого помещения**, не являются основанием для отказа от принятия **Жилого помещения**. Указанные недоделки подлежат устранению **Застройщиком** за свой счет в течение 30 (тридцати) дней. Под недоделками (несоответствиями) в настоящем пункте понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в **Жилом помещении**, от проекта, действующих строительных норм и правил и условий настоящего **Договора**. **Участник** обязуется указать обнаруженные недостатки в **Акте приема-передачи**.

Недостатки отделочных работ (покраска, оклейка обоями, устройство полов из линолеума, устройство плинтусов, вентиляционных решеток, установка межкомнатных и входных дверей, сантехнического оборудования), которые были выявлены при приемке, но не были указаны в **Акте приема-передачи**, **Застройщиком** устраняться не будут.

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

2.3.4. В течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего **Договора**, передать **Договор** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3.5. В целях сохранения единства проектного решения **Объекта** не производить изменений фасадов **Объекта**, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить без письменного согласования с **Застройщиком** установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах **Объекта** до оформления **Участником** права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.3.6. С момента принятия **Жилого помещения**, а в случае непринятия **Жилого помещения** – с даты, указанной в одностороннем **Акте**, до момента передачи **Объекта** ТСЖ (управляющей компании), за счёт собственных средств, производить **Застройщику** оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего **Объект** персонала, по тарифам, определяемым **Застройщиком**, в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. **Участник** не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

При уклонении **Участника** от принятия **Жилого помещения** в предусмотренный в п.2.3.2 настоящего **Договора** срок, **Участник** обязуется оплачивать коммунальные услуги, указанные в настоящем пункте, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие **Жилого помещения** по **Акту приема-передачи**.

2.3.7. Заключить после сдачи **Объекта** в эксплуатацию и подписания **Акта приема-передачи Жилого помещения** договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему **Жилого помещения** и **Объекта** пропорционально принадлежащей **Участнику** доли в общей собственности.

2.3.8. До момента передачи **Объекта** ТСЖ (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в **Жилое помещение** должностного персонала **Застройщика**.

2.3.9. **Участник** дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как **Объекта**, в составе которого находится **Жилое помещение**, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно **Объект**, в составе которого находится **Жилое помещение**, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом **Объекте**, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

2.3.10. Подписывая настоящий договор участник долевого строительства дает согласие на изменения проектной документации в части исключения мусоропровода. Дополнительного подтверждения наличия согласия участника долевого строительства не требуется.

2.3.11. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.4. Участник *вправе*:

2.4.1. Уступить право требований по настоящему **Договору** после полной оплаты всех оговоренных настоящим **Договором** платежей при условии получения письменного согласования **Застройщика**. В случае неполной оплаты платежей по настоящему **Договору** уступка права требований допускается только с предварительного письменного согласия **Застройщика** и с одновременным переводом долга на нового **Участника** долевого строительства. Уступка права требования допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи жилого помещения либо составления **Застройщиком** Одностороннего акта приема-передачи Жилого помещения. Текст Соглашения об уступке права требования составляется **Застройщиком**. В любом случае за подготовку, переоформление и согласование уступки права (требования) стоимость услуг **Застройщика** составляет 2% от суммы фактически внесенных **Участником** **Застройщику** денежных средств по настоящему **Договору** на момент совершения уступки.

2.4.2. Уступка прав требований по **Договору** подлежит передаче на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

2.5. Участник *не вправе*:

2.5.1. Выполнять перепроектирование и перепланировку, производить какие-либо работы в **Жилом помещении** (в том числе отделочные) без разрешения и письменного согласования с **Застройщиком** до оформления **Участником** права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и получения Свидетельства.

2.6. Настоящий **Договор**, разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта**, **Акт приема-передачи Жилого помещения** и документы, подтверждающие полную оплату **Участником** всех платежей по **Договору** являются основанием для последующей регистрации последним своего права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности на **Жилое помещение** осуществляется **Участником** самостоятельно и за свой счет.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется как произведение размера площади **Жилого помещения 28,72 кв. м.** и стоимости **1 кв. м. – 00 000 рублей** и включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**. Цена **Договора** является фиксированной и изменению не подлежит на весь срок действия **Договора**.

Денежные средства на оплату услуг **Застройщика** включают в себя:

- вознаграждение **Застройщика** в размере 15 % от цены договора, что составляет 00,00 () рублей;
- экономию от использования средств финансирования строительства, сумма экономии может быть определена только после завершения строительства в случае если у **Застройщика** остается положительная разница между суммой средств целевого финансирования и суммой фактических затрат на строительство (создание) **Объекта** недвижимости, не подлежащая возврату **Участнику**.

Денежные средства, уплаченные в счет оплаты услуг **Застройщика**, **Застройщик** имеет право использовать на содержание службы **Застройщика**, на рекламу **Объекта**, на погашение кредитов и займов, привлекаемых для строительства **Объекта**, и процентов по ним, оплату услуг агентов, связанных со строительством **Объекта**, и прочее.

3.2. **Участник** обязуется оплатить **Застройщику** в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора денежные средства в размере _____ (_____) **рублей РФ 00 коп.** за счет собственных средств путем внесения денежных средств на расчетный счет **Застройщика** р/с 40702810944050020797 , открытый в Новосибирском отделении № 8047 ПАО «Сбербанк России», к/с 30101810500000000641, БИК 045004641, получатель платежа Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционная Строительная Компания «ВИРА-Строй» назначение платежа: оплата по Договору № ____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «__» _____ 2016 г. или иным не запрещенным законом способом по соглашению Сторон.

3.3. Обязательства **Участника** считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим **Договором**.

3.4. Стороны устанавливают, что все расчеты по настоящему договору производятся по проектной общей площади дома без перерасчета по результатам замеров органа, осуществляющего техническую

инвентаризацию. В случае расхождения заявленной в Договоре площади Объекта долевого строительства с фактическими обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, Стороны сделают следующее:

3.4.1. В случае, если отклонения от площади квартиры с учетом балконов, лоджий составят более 0,5 (нуля целых пяти десятых) кв.м. в сторону увеличения, Дольщик обязуется оплатить разницу, исходя из стоимости квадратного метра, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, за количество превышающих квадратных метров.

3.4.2. В случае, если отклонения от площади квартиры с учетом балконов, лоджий составят более 0,5 (нуля целых пяти десятых) кв.м., в сторону уменьшения, Застройщик обязуется вернуть разницу, исходя из стоимости квадратного метра, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, за количество уменьшенных квадратных метров.

3.4.3. В случае, если отклонения (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) составит менее 0,5 кв.м., взаиморасчеты между Сторонами не производятся.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения **Участником** предусмотренного подпунктами 2.3.4., 2.4.2. **Договора** срока, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты пени в размере 0,01 % от цены **Договора** за каждый день просрочки.

4.2. В случае нарушения **Участником** подпункта 2.3.5., 2.5.1. **Договора** **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** устранения выявленных нарушений либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты штрафа в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.

4.3. В случае нарушения **Участником** сроков, указанных в подпункте 2.3.2 настоящего **Договора**, **Участник** компенсирует **Застройщику** затраты, связанные с управлением и содержанием **Объекта**, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100 % вышеуказанных затрат.

4.4. В случае не выполнения **Участником** своих обязательств, предусмотренных п. 2.3.6. настоящего **Договора**, последний уплачивает **Застройщику** пеню, начисленную на сумму просроченного платежа из расчета 3 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, исчисляемого с момента выставления **Застройщиком** счёта на оплату

4.5. В иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему **Договору**, **Стороны** несут ответственность в соответствии с условиями настоящего **Договора**, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю **Сторон**, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего **Договора**, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из **Сторон** будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по **Договору**. В этом случае ни одна из **Сторон** не будет иметь право на возмещение другой **Стороной** возможных убытков. **Сторона**, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую **Сторону** о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему **Договору**. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, **Сторона** лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

4.7. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются **Сторонами** в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в пункте 11 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с

сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При расторжении Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

4.9. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участником долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка оплачивается при окончательном расчете между Сторонами.

4.10. В случае расторжения договора по инициативе Застройщика по пункту 4.8. Договора уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора за вычетом сумм штрафа.

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменения и дополнения к настоящему **Договору** имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны **Сторонами** либо их уполномоченными представителями. Все изменения дополнения к настоящему **Договору** подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При этом, срок представления указанных изменений на государственную регистрацию составляет 10 (десять) рабочих дней с момента их подписания **Сторонами**.

При непредставлении **Участником** изменений на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, **Участник** уплачивает **Застройщику** штраф в размере 10 000,00 (Десять тысяч) рублей в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования.

При непредставлении **Участником** изменений на государственную регистрацию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента их подписания, **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы настоящего **Договора** за каждый день просрочки, начиная с 11 дня просрочки представления изменений на государственную регистрацию. Уплата неустойки производится **Участником** после предъявления **Застройщиком** соответствующего требования.

5.2. Расторжение **Договора** регулируется законодательством РФ и настоящим **Договором**.

5.2.1. Односторонний отказ от исполнения **Договора Участником** возможен лишь на основании пункта 1, 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В этом случае **Участник** обязан письменно уведомить **Застройщика** о предстоящем расторжении в срок 30 дней.

5.2.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке расторгнуть **Договор** в следующих случаях:

- просрочки внесения платежа **Участником** в течение более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);

- систематического нарушения **Участником** сроков внесения платежей, т. е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца (при внесении платежей в предусмотренный договором срок).

5.3. При наличии оснований, предусмотренных пунктом 5.2.2. **Договора**, **Застройщик** направляет **Участнику** предупреждение о необходимости погашения им **задолженности** по **Договору** и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 7 **Договора** адресу **Участника** или вручено **Участнику** лично под расписку.

5.4. В случае неисполнения **Участником** требований о погашении **задолженности** по **Договору** в течение 30 (тридцати) календарных дней после направления предупреждения, предусмотренного пунктом 5.3 **Договора**, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** в порядке, предусмотренном пунктом 5.5. **Договора**.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из **Сторон** от исполнения **Договора** по основаниям, указанным в пунктах 5.2.1., 5.2.2., **Договор** считается расторгнутым со дня направления другой **Стороне** уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.6. **Не допускается односторонний отказ от исполнения Договора по иным основаниям, не указанным в настоящем Договоре.**

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

6.1. Проектная документация может быть изменена во время строительства в установленном порядке без согласования с **Участником**, если это не противоречит действующему законодательству и не затрагивает характеристики **Жилого помещения**.

6.2. **Договор** и (или) уступка прав требований по **Договору** подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения **Объекта** в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения **Сторонами** взятых на себя обязательств.

6.3. В случае изменения какой-либо из **Сторон** своего юридического адреса, фактического адреса, имени гражданина, паспортных данных, наименования юридического лица, банковских реквизитов, контактных телефонов и прочего, **Сторона** обязана в течение 7 (семи) дней письменно известить об этом другую **Сторону**. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

6.4. В случае утраты **Участником** настоящего **Договора**, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также иных документов, связанных с настоящим **Договором**, изготовление и выдача **Застройщиком** дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 4000,00 (четыре тысячи) рублей за каждый документ, если **Участник** не докажет, что утрата произошла по причинам от него независящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов.

6.5. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Жилого помещения на дату заключения Договора.

6.6. Настоящий **Договор** составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из **Сторон** и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.7. Все приложения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. **Участник** уведомлен о том, что:

- права Застройщика на площади Объекта долевого строительства находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее-Банк) по Договору залога имущественных прав № 8047.02-16/125-1И от 28 октября 2016 года.

- право долгосрочной аренды участка, расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, район Индустриальный, ул. Балтийская, 95, кадастровый номер земельного участка 22:63:030319:16, и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании Договора ипотеки № 8047.02-16/125-2И от 28 октября 2016 года.

7.2. **Участник** согласен на передачу Застройщиком в залог Банку не приобретенных/не приобретаемых Участником площадей Объекта долевого строительства.

8. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО ИСК «ВИРА-Строй»

656049, г. Барнаул, просп. Красноармейский, д. 75б

ИНН 2225161032, КПП 222501001

ОГРН 1152225010552

р/с 40702810944050020797

в Новосибирском отделении № 8047

ПАО «Сбербанк России»

к/с 3010181050000000641

БИК 045004641

М.п.

Участник:

Контактный телефон: _____