

ДОГОВОР №
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

_____ 20__ г.

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус», в лице председателя Захарова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Многоквартирный дом - многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, создаваемый по строительному адресу: г. Ростов-на-Дону, ул.Коминтерна,82. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.1.2. Объект - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.2.1 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Экспликация квартиры на поэтажном плане приведена в Приложении №3 к настоящему договору.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства _____ (ФИО), передающий по настоящему Договору денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - **Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома на земельном участке по адресу: г. Ростов-на-Дону, укл.Коминтерна,82, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №RU 61310000-8306-1 от 25.04.2014 на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте www.terrassa-haus.ru проектную декларацию;

1.1.4.3. в собственности земельный участок соответствующего назначения, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 15.04.2013 61-А3 №583174, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Холодные помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. **Адрес Объекта в многоквартирном жилом доме: г. Ростов-на-Дону, ул. Коминтерна, 82, квартира № ____.**

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Технические характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

2.1.1. Общая площадь, включая площадь помещений вспомогательного использования (за исключением площадей балконов и/ или лоджий): ____ м². Данная проектная площадь Объекта, является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта (с учетом площади Холодных помещений) будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта органом технической инвентаризации.

2.1.2. Площадь лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом 0,5 – ____ м².

2.1.3. Суммарная площадь - ____ м²

2.1.4. Количество комнат - ____.

2.1.5. Этаж - ____.

2.1.6. Номер квартиры - ____ . Номер и адрес Объекта являются предварительными, и до регистрации права собственности Участника будут присвоены номер и почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию - **IV квартал 2015 г.** (включительно).

2.3. Объект передается Участнику со следующими внутренней отделкой и оборудованием:

- входная металлическая дверь;
- индивидуальный электрический щиток, устанавливаемый в квартире с группой установленных автоматических выключателей;
- индивидуальный двухконтурный газовый котел для горячей воды и отопления;

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____

- система водяного отопления с установкой радиаторов;
- приборы учета бытового газа;
- электромагнитный и термозапорный клапана для газовых труб;
- коллективные приборы учёта в целом на Объект;
- система естественной вентиляции без установки вентиляционных решёток;
- стояки канализации без внутриквартирной разводки;
- стояки холодного водоснабжения с установкой приборов учёта;
- металлопластиковые окна с ламинацией с наружной стороны;
- система пожарной сигнализации;
- точка подключения радио в этажном щитке;
- точка подключения к телевизионной сети \ в этажном щите \;
- точка подключения к городской телефонной сети в доме;
- стяжка из цементно-песчаного раствора;
- гидроизоляция пола ванных помещений и санузлов.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение суммы общей площади Объекта(п.2.1.1) и площади Холодных помещений (п.2.1.2) (далее – «Суммарная площадь») на стоимость одного кв.м. общей площади Объекта (НДС не облагается). Стоимость одного кв.м. общей площади Объекта, определяется как сумма стоимости затрат на строительство одного кв.м. Суммарной площади Объекта и стоимости услуг Застройщика за один кв.м. Суммарной площади Объекта, и составляет _____ (____тысяч) руб. за один кв.м.

При этом в случае возникновения после окончания строительства у Застройщика экономии денежных средств, направленных Участником на строительство Объекта, данная экономия принадлежит Застройщику и возврату Участнику не подлежит и будет являться оплатой услуг Застройщика по строительству (созданию) Объекта.

Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются все затраты Застройщика, связанные с приобретением прав на земельный участок, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других, связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Объекта, работ и услуг (в том числе технический и авторский надзор), приобретением всех материалов, необходимых для строительства (создания) Офиса, включая аренду земли, необходимой для строительства Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям, и благоустройство прилегающей территории.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора составляет _____ (____ миллиона ____ тысяч) руб.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора
1.	<СуммаРассрочкаКрГр>	<ДатаРассрочкаКрГр>
2.	<СуммаРассрочкаКрГр1>	<ДатаРассрочкаКрГр1>
3.	<СуммаРассрочкаКрГр2>	<ДатаРассрочкаКрГр2>
4.	<СуммаРассрочкаКрГр3>	<ДатаРассрочкаКрГр3>
5.	<СуммаРассрочкаКрГр4>	<ДатаРассрочкаКрГр4>
6.	<СуммаРассрочкаКрГр5>	<ДатаРассрочкаКрГр5>
7.	<СуммаРассрочкаКрГр6>	<ДатаРассрочкаКрГр6>
8.	<СуммаРассрочкаКрГр7>	<ДатаРассрочкаКрГр7>
ИТОГО:	<СтоимКвРуб>	

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пп. 3.4.1., 3.4.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.п. 4.1.7 и 5.1.5. настоящего Договора:

3.4.1. после проведения технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из Суммарной площади Объекта по данным обмеров, в случае ее изменения относительно площади, указанной в п.2.1.3, более чем на 0,8 квадратных метра, уточняют цену настоящего Договора и осуществляют дополнительные расчеты по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации, в порядке и в сроки, определенные дополнительным соглашением к настоящему Договору, указанным в п.п. 4.1.7 и 5.1.5 настоящего Договора.

3.4.2. указанная в пп. 3.4.1. настоящего Договора уточненная стоимость Объекта является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах.

3.5. Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11 настоящего Договора.

Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11 настоящего Договора.

3.6. Указанная в пункте 3.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

3.7. Обязанность по уплате коммунальных платежей возникает у Участника долевого строительства с даты подписания передаточного акта или иного документа, удостоверяющего передачу Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____

4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, только для строительства (создания) Многоквартирного дома в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при условии исполнения Участником п.п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания Дополнительного соглашения, устанавливающего окончательную Суммарную площадь Объекта по данным обмеров Объекта органом технической инвентаризации, с приложением расчета изменения стоимости Объекта, в случае, предусмотренном п. 5.1.5. настоящего Договора.

4.1.7. Если итоговая Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров органом технической инвентаризации будет отличаться от проектной площади, указанной в 2.1.3, более чем на 0,8 квадратных метра, подписать с Участником дополнительное соглашение:

4.1.7.1. при увеличении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора);

4.1.7.2. при уменьшении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора).

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.8.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.9. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении десяти рабочих дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме, Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____

государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, либо (по отдельному соглашению) предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – доверенность для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора.

5.1.5. Если Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров органами технической инвентаризации проектной площади, указанной в п.2.1.3., более чем на 0,8 квадратных метра,- в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение:

5.1.5.1. при увеличении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 1 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора);

5.1.5.2. при уменьшении проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора).

5.1.6. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.6.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.6.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление Холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами органов технической инвентаризации, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предусмотренных п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости).

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект не позднее 90 (Девяносто) рабочих дней с даты выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.3. Участник обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.5. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2.1. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), вне зависимости от наличия

волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30% (тридцати процентов) от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, и предпринять все действия, необходимые для снятия обременений с Объекта.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается сроком на пять лет со дня окончания строительства Многоквартирного дома (даты выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, устанавливается сроком на три года с момента, определяемого в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участниками, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участниками денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участникам Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются:

8.5.1. залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

8.5.2. страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») на следующих условиях:

- страховщик - _____;
- страховая сумма - _____;
- период страхования - _____.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Многоквартирном доме»). Для осуществления управления общим имуществом в Многоквартирном доме в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие до момента заключения настоящего Договора и связанные с порядком и сроками осуществления расчетов между Сторонами.

Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»)

10.3. После подписания настоящего Договора, любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п. 4.1.5., 4.1.6., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоэтажного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на, то представителями Сторон.

10.8. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: для

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____

Застройщика; для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; два - для Участника.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник:

<ФАМИЛИЯ>,

<ДАТА РОЖД> г.р.,

паспорт <ПАСП>, адрес регистрации:

<АДРЕС ФИЗ ЛИЦА>.

Адрес для корреспонденции:

<ПРОЖ><ДЛП1>

<ДЛП2>

<ДЛП3>Тел. <ТЕЛ КЛ>

Застройщик:

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус»

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, д.188а, оф.1561

ИНН 6163128190, КПП 616301001, ОГРН **1136195002184**

р/сч 40703810600000000119 в ОАО АКБ «Стелла-Банк», к/сч

30101810400000000938, БИК 046015938

Председатель ПК ЖСК «Терраса Хаус»

Захаров М. А. _____

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____

СОГЛАШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

_____ 20__ г.

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус» (далее – Застройщик), в лице председателя Захарова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (Далее – Участник), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.1. и 5.1.5.1. Договора № <№ ДОГ> от <Дата осн. Дог.>г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), согласовали и утвердили форму Дополнительного соглашения к Договору об уточнении параметров и стоимости Объекта при увеличении проектной площади Объекта:

«ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ года

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус» (далее – Застройщик), в лице председателя Захарова Михаила Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____ (Далее – Участник) с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.1. и 5.1.5.1. Договора № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Согласно документации органа технической инвентаризации Объект долевого участия, проектные характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора (далее – «Объект»), имеет следующие характеристики:

- Общая площадь, включая площадь помещений вспомогательного использования (за исключением площадей балконов и/ или лоджий): _____ м².
- Площадь лоджии (балкона) без понижающего коэффициента 0,5 – _____ м²
- Суммарная площадь - _____ м²
- Количество комнат - _____.
- Этаж - _____.
- Номер квартиры - _____.

2. Исходя из данных документации органа технической инвентаризации итоговая Суммарная площадь Объекта больше проектной площади Объекта на _____ кв.м.

3. В соответствии с п. 3.4.2. Договора окончательная цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах.

4. В соответствии с настоящим Дополнительным соглашением Участник обязуется оплатить стоимость дополнительной площади Объекта в размере _____ (_____) рублей, в течение тридцати дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения.

Обязательство Участника, предусмотренное настоящим пунктом, считается исполненным с момента поступления денежных средств в полном объеме, на банковский счет, указанный в п. 7 настоящего Дополнительного соглашения.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:»

<Подписант>

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____

СОГЛАШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

_____ 20__ г.

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус» (далее – Застройщик), в лице председателя Захарова Михаила Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ (Далее – Участник), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.1. и 5.1.5.1. Договора № <№ ДОГ> от <Дата осн. Дог.>г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), согласовали и утвердили форму Дополнительного соглашения к Договору об уточнении параметров и стоимости Объекта при уменьшении проектной площади Объекта:

«ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к Договору № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«__» _____ 20__ года

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус» (далее – Застройщик), в лице председателя Захарова Михаила Александровича, действующего на основании Устава с одной стороны, и _____ (Далее – Участник) с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь п.п. 4.1.7.1. и 5.1.5.1. Договора № _____ от _____ г. участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Согласно документации органа технической инвентаризации Объект долевого участия, проектные характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора (далее – «Объект»), имеет следующие характеристики:

- Общая площадь, включая площадь помещений вспомогательного использования (за исключением площадей балконов и/или лоджий): _____ м².
- Площадь лоджии (балкона) без понижающего коэффициента 0,5 – _____ м²
- Суммарная площадь - _____ м²
- Количество комнат - _____.
- Этаж - _____.
- Номер квартиры - _____.

2. Исходя из данных документации органа технической инвентаризации итоговая Суммарная площадь Объекта больше проектной площади Объекта на _____ кв.м.

3. В соответствии с п. 3.4.2. Договора окончательная цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах.

4. В соответствии с настоящим Дополнительным соглашением Застройщик обязуется возратить Участнику стоимость излишней площади Объекта в размере _____ рублей в течение тридцати дней с даты подписания настоящего Дополнительного соглашения, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора, предусмотренного п.п. 3.2., 3.3. Договора.

Обязательство Застройщика, предусмотренное настоящим пунктом, подлежит исполнению после предоставления Участником банковских реквизитов, необходимых для возврата указанных в настоящем пункте денежных средств.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в пяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:»

<Подписант>

Приложение № 3
к Договору № <№ ДОГ>-2 от <Дата осн. Догов.>г.
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

<Дата осн. Догов.>г.

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Коминтерна,82.

Участник:

<ФАМИЛИЯ>.

<ДАТА РОЖД> г.р.,

паспорт <ПАСП>, адрес регистрации:

<АДРЕС ФИЗ ЛИЦА>.

Адрес для корреспонденции:

<ПРОЖ><ДЛП1>

<ДЛП2>

<ДЛП3>Тел. <ТЕЛ КЛ>

Застройщик:

Потребительский кооператив «Жилищно-строительный кооператив «Терраса-Хаус»

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Б. Садовая, д.188а, оф.1561

ИНН 6163128190, КПП 616301001, ОГРН **1136195002184**

р/сч 40703810600000000119 в ОАО АКБ «Стелла-Банк», к/сч 30101810400000000938, БИК 046015938

Председатель ПК ЖСК «Терраса Хаус»

Захаров М. А. _____

Председатель ПК «ЖСК «Терраса Хаус»

Подписант

Захаров М. А. _____
