

**ДОГОВОР № \_\_-К-20\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома**

*Российская Федерация, Алтайский край, город Заринск.*  
\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года.

**Закрытое акционерное общество «Коксохиммонтаж – Алтай»**, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице генерального директора **Иванова Бориса Алексеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **"Дольщик"**, паспорт \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые также "Стороны", а индивидуально – "Сторона", заключили настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. "Застройщик" обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить недвижимое имущество (далее по тексту - "Объект недвижимости") и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" передать "Дольщику" находящийся в "Объекте недвижимости" объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 "Договора" (далее по тексту - "Объект долевого строительства"), а "Дольщик" обязуется оплатить "Застройщику" обусловленную "Договором" стоимость "Объекта долевого строительства" и принять его.

1.2. **"Объектом недвижимости"** является восьмиэтажный, четырехподъездный жилой дом из четырех блоксекций, со встроено-пристроенной автостоянкой в уровне цокольного этажа, офисными помещениями и иными помещениями общественного назначения, возводимый "Застройщиком" по строительному адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Заринск, улица Металлургов, дом 9.**

1.3. По настоящему договору "Дольщик" инвестирует строительство "Объекта недвижимости", в части ниже указанного, жилого помещения, именуемого далее в договоре **"Объектом долевого строительства", а также "Квартира"**, обладающего следующими индивидуальными характеристиками:

1.3.1. **Квартира № \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_комнатная, проектная общая площадь квартиры с учетом ½ площади лоджии \_\_\_\_\_ кв.м., проектная жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м.

Квартира расположена на \_\_\_\_\_ этаже подъезда № \_\_\_\_\_ (блоксекция № \_\_\_\_\_) жилого дома по строительному адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Заринск, улица Металлургов дом №9.

Проектные площади помещений в квартире: общая комната \_\_\_\_\_ кв.м., спальня \_\_\_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_\_\_ кв.м., ванная \_\_\_\_\_ кв.м., туалет \_\_\_\_\_ кв.м., прачечная \_\_\_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_\_\_ кв.м., лоджия (0,5 от S) \_\_\_\_\_ кв.м.

1.4. Номер "Квартиры" указан в соответствии с проектной документацией и является строительным номером. Почтовый адрес будет присвоен квартире после окончания строительства дома и должен указываться в передаточном акте наряду со строительным номером (строительным адресом).

1.5. Общая и жилая площади "Квартиры", а также площади входящих в ее состав помещений, указаны в соответствии с проектной документацией и планировкой первого этажа, и после проведения паспортизации "Объекта долевого строительства", могут иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. После ввода в эксплуатацию "Объекта недвижимости" окончательная общая и жилая площади "Квартиры" уточняются по результатам натурных обмеров БТИ.

1.4. План "Объекта долевого строительства" (Квартиры) и месторасположение "Объекта долевого строительства" (пункт 1.3.1 – договора) в "Объекте недвижимости" указаны в **Приложении №1** к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего "Договора".

1.5. "Застройщик" гарантирует, что владеет и пользуется земельным участком, предоставленным "Застройщику" для строительства "Объекта недвижимости" на праве аренды, что подтверждается **Договором аренды земельного участка №40 от 30 марта 2005 года**. Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Алтайскому краю. Дата регистрации 12.02.2013г. Номер регистрации 22-22-10/006/2013-193. Собственник земельного участка Муниципальное образование «Город Заринск» Алтайского края.

Кадастровый номер земельного участка 22:66:010203:0025

Площадь земельного участка 0,6087 га. Категория земель – земли поселений.

1.6. "Застройщик" гарантирует, что он действует на основании Свидетельства №0524.02-2009-2205001400-С-2 от 22 апреля 2011 года, выданного Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация «Межрегиональное объединение строителей» СРО-С-002-18032009.

1.7. "Застройщик" гарантирует, что действует на основании Разрешения на осуществление строительства "Объекта недвижимости" № RU 22 305000-117. Разрешение выдано Администрацией города Заринска Алтайского края 14.09.2010г., срок действия разрешения на момент заключения настоящего договора продлен до 31.12.2017г.

1.8. "Застройщик" гарантирует, что действует на основании Положительного заключения государственной экспертизы на объект капитального строительства «Восьмизэтажный жилой дом по ул. Metallургов 9» в Заринске, выданного Краевым автономным учреждением «Государственная экспертиза Алтайского края» за №22-1-2-0068-10 от 19 марта 2010г.

1.9. Проектная декларация опубликована "Застройщиком" в периодической печати: Заринская городская газета «Новое время» от 28 февраля 2013 года № 8 (10366), а также с изменениями на сайте [www.kxmaltay.ru](http://www.kxmaltay.ru).

## **2. Сроки по договору**

2.1. "Договор" вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения "Сторонами" своих обязательств по "Договору". Несоблюдение требования о государственной регистрации "Договора" влечет его недействительность.

2.2. Срок получения "Застройщиком" разрешения на ввод "Объекта недвижимости" в эксплуатацию (блоксекции №3 и №4) - до 31 декабря 2017г. включительно.

2.3. "Объект долевого строительства" по настоящему договору должен быть передан "Дольщику" в соответствии с порядком и условиями, установленными настоящим "Договором" в срок до 31 декабря 2017г. включительно.

2.4. В случае, если строительство "Объекта недвижимости" не может быть завершено в предусмотренный настоящим "Договором" срок, "Застройщик" не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить "Дольщику" соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи "Застройщиком" "Объекта долевого строительства" "Дольщику" осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **3. Права и обязанности сторон**

### **3.1. "Застройщик" обязуется:**

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству "Объекта недвижимости" и ввести его в эксплуатацию в установленный настоящим "Договором" срок.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от "Дольщика", по целевому назначению - строительство "Объекта недвижимости", указанного в п. 1.2 "Договора".

3.1.3. Построить "Объект недвижимости" в соответствии с проектно-сметной документацией и передать "Дольщику" "Объект долевого строительства" в степени готовности «под самоотделку».

Передача "Объекта долевого строительства" под самоотделку включает в себя:

входная дверь в квартиру согласно проекта, внутренние (межкомнатные) дверные блоки не устанавливаются;

полы – выравнивающая стяжка из цементно-песчаного раствора согласно проекта, лоджии – полы не выполняются;

внутренняя отделка стен в жилом помещении – улучшенная штукатурка стен и затирка потолков;

оконные проемы - оконные и балконные блоки из ПВХ без отделки откосов;

электромонтажные работы - в объеме проекта с внутренней электрической разводкой с установкой прибора электроучета без установки электроплиты;

сантехнические работы - в объеме проекта, без установки сан. фаянса и сантехнической аппаратуры;

отопление – в объеме проекта с установкой радиаторов и приборов учета расхода теплоснабжения;

водоснабжение (горячее и холодное) выполняется в объеме проекта с разводкой по квартире, с установкой приборов учета водоснабжения.

3.1.4. Остальные отделочные работы на "Объекте долевого строительства" не входят в цену "Договора" и производятся "Дольщиком" по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства".

3.1.4. После ввода "Объекта недвижимости" в эксплуатацию (блоксекция №\_\_\_), передать полученное разрешение на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.5. Обеспечить сохранность "Объекта долевого строительства" и его комплектности до передачи ее по Акту приема - передачи "Дольщику".

3.1.6. Сообщать "Дольщику" по его требованию о ходе выполнения работ по строительству "Объекта недвижимости".

3.1.7. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии с разделом 7 "Договора".

### **3.2. "Дольщик" обязуется:**

3.2.1. Оплатить стоимость "Объекта долевого строительства" в размере, порядке и сроки установленные в разделе 5 "Договора".

3.2.2. После получения Сообщения от "Застройщика" о получении "Застройщиком" разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" и готовности "Застройщика" к передаче "Объекта долевого строительства", приступить к принятию его по Акту приема-передачи в установленные договором сроки.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на "Объект долевого строительства" по "Договору". Нести все расходы, связанные с паспортизацией "Объекта долевого строительства", оформлению и государственной регистрации права собственности на "Объект долевого строительства", а также нести расходы и затраты по содержанию и эксплуатации "Объекта долевого строительства" пропорционально размеру общей проектной площади квартиры к общей проектной площади дома с момента получения разрешения на ввод "Объекта недвижимости" (блоксекция №1) в эксплуатацию и до момента принятия "Объекта долевого строительства" по акту приема-передачи.

3.2.4. До регистрации права собственности на "Объект долевого строительства":

3.2.4.1. Не производить никаких перестроек (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с "Застройщиком", проектировщиком и государственными органами, а при производстве электромонтажных работ также с инспекцией Госэнергонадзора.

3.2.4.2. В случае аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба недвижимости другим дольщикам) принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

3.2.5. Незамедлительно, в течении 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять "Застройщика" об изменении своих данных и реквизитов, указанных в договоре.

### **3.3. "Застройщик" вправе:**

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету "Договора" и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других дольщиков и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве "Объекта недвижимости" в пределах, не затрагивающих долю "Дольщика".

3.3.2. Внести в "Объект недвижимости" и/или "Объект долевого строительства" незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства "Объекта недвижимости" в целом и "Объекта долевого строительства" в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

### **3.4. "Дольщик" вправе:**

3.4.1. Получать от "Застройщика" информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

3.4.2. Требовать от "Застройщика" представления документов, подтверждающих оплату стоимости "Объекта долевого строительства" по "Договору".

3.4.3. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в "Объекте долевого строительства" являются существенными, потребовать от "Застройщика" составления Акта о

недостатках "Объекта долевого строительства", в котором указывается несоответствие "Объекта долевого строительства" требованиям, предусмотренным действующим законодательством РФ и "Договором". В этом случае Акт о недостатках "Объекта долевого строительства" будет являться Приложением к "Договору" и его неотъемлемой частью.

Существенными недостатками являются: изменение назначения общего имущества и нежилых помещений в строящемся "Объекте недвижимости"; существенное нарушение требований к качеству "Объекта долевого строительства"; иные недостатки, которые делают "Объект долевого строительства" непригодным для предусмотренного "Договором" использования.

#### **4. Порядок приема - передачи**

4.1. Передача "Объекта долевого строительства" "Застройщиком" и принятие его "Дольщиком" осуществляется по Акту приема - передачи "Объекта долевого строительства", являющемуся неотъемлемой частью "Договора".

4.2. Передача "Объекта долевого строительства" осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" или его части (блоксекция №\_\_\_)

4.3. После получения "Застройщиком" в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" "Застройщик" обязан передать "Объект долевого строительства" не позднее предусмотренного "Договором" срока. При этом допускается досрочное исполнение "Застройщиком" обязательств по передаче "Объекта долевого строительства" "Дольщику" и "Дольщик" обязан принять досрочное исполнение.

4.4. "Застройщик" не менее чем за месяц до наступления установленного "Договором" срока передачи "Объекта долевого строительства", обязан направить "Дольщику" сообщение о завершении строительства (создания) "Объекта недвижимости" в соответствии с "Договором" и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче, а также предупредить "Дольщика" о необходимости принятия "Объекта долевого строительства" и о последствиях бездействия "Дольщика", предусмотренных "Договором".

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении, по указанному в настоящем договоре почтовому адресу "Дольщика" или вручено "Дольщику" (представителю Дольщика) лично под расписку.

"Дольщик", получивший сообщение "Застройщика" о завершении строительства (создания) "Объекта недвижимости" в соответствии с "Договором" и о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче, обязан принять "Объект долевого строительства" в течение 10 (десяти) календарных дней, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения по акту приема-передачи. В противном случае "Застройщик" не несет ответственности за сохранность "Объекта долевого строительства".

4.5. При уклонении "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства" в предусмотренный "Договором" срок или при отказе "Дольщика" от принятия "Объекта долевого строительства" "Застройщик" по истечении двух месяцев со дня получения уведомления, вправе, по своему выбору:

4.5.1. Составить односторонний Акт приема - передачи "Объекта долевого строительства", при этом риск случайной гибели "Объекта долевого строительства" признается перешедшим к "Дольщику" со дня составления предусмотренным настоящим пунктом "Договора" одностороннего Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства". Указанная мера может применяться только в следующих случаях:

если "Застройщик" обладает сведениями о получении "Дольщиком" сообщения о готовности "Объекта долевого строительства" к передаче;

если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе "Дольщика" от его получения;

отсутствия "Дольщика" по указанному им почтовому адресу.

4.5.2. Реализовать "Объект долевого строительства" по своему усмотрению. В этом случае, денежные средства подлежат возврату "Дольщику" в размере, равном размеру профинансированной им суммы по настоящему договору за вычетом пени в размере 10 % (десяти процентов) от суммы, подлежащей возврату.

4.6. После подписания Акта приема-передачи "Объекта долевого строительства" "Сторонами" или составления одностороннего Акта приема - передачи "Застройщиком" в соответствии с разделом 4 "Договора", "Дольщик" самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией "Объекта

долевого строительства" и доли в общем имуществе "Объекта недвижимости" (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения "Объекта долевого строительства".

Не заселение "Дольщика" в принятый им "Объект долевого строительства" не освобождает его от уплаты коммунальных и иных эксплуатационных платежей.

4.7. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, чердачное помещение и крыша, лифтовое хозяйство, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

## **5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. Цена настоящего "Договора" устанавливается в рублях Российской Федерации и равна стоимости "Квартиры".

5.2. Стоимость "Квартиры", указанной в пункте 1.3. настоящего "Договора", на момент подписания настоящего "Договора" составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_\_\_ копеек.** (НДС не облагается: подп. подп. 22 - 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ).

5.3. Оплата по "Договору" **произведена в полном объеме до подписания настоящего договора** путем \_\_\_\_\_

"Застройщик", в подтверждение получения полной оплаты цены договора, по требованию "Дольщика", обязан выдать единый документ в виде Справки, подписанной руководителем и главным бухгалтером "Застройщика" с проставлением печати "Застройщика".

Указанная Справка признается "Сторонами" надлежащим документом, подтверждающим оплату цены "Договора", в том числе и при правоотношениях с третьими лицами в случае уступки "Дольщиком" права требования по настоящему "Договору".

5.4. При проведении мероприятий технической инвентаризации в технический паспорт и кадастровый паспорт Квартиры вносятся общая и жилая площади Квартиры.

5.5. При заключении настоящего "Договора" стороны пришли к соглашению, что увеличение или уменьшение общей площади Квартиры и (или) жилой площади Квартиры по отношению к проектным площадям Квартиры, не превышающие размера 5% (пять процентов) не является существенным изменением условий настоящего "Договора", не изменяет цены настоящего "Договора", не требует заключения дополнительного соглашения и не влечет за собой доплаты или возврата "Сторонами" денежных средств.

5.6. В случае, если общая площадь и (или) жилая площадь Квартиры увеличиваются более, чем это оговорено в пункте 5.5. настоящего "Договора", то "Дольщик" обязан произвести доплату пропорционально увеличению. При исчислении размера доплаты, размер увеличения, оговоренный в пункте 5.5. договора, не учитывается.

5.7. В случае, если общая площадь и (или) жилая площадь Квартиры уменьшаются более, чем это оговорено в пункте 5.5. настоящего "Договора", то "Застройщик" обязан произвести "Дольщику" возврат денежных средств пропорционально уменьшению. При исчислении суммы возврата денежных средств, размер уменьшения, оговоренный в пункте 5.5. договора, не учитывается.

5.8. Цена "Договора", указанная в пункте 5.2. настоящего "Договора", может быть изменена соглашением "Сторон" в случае незапланированного увеличения объема строительных работ либо повышения стоимости строительных работ или строительных материалов, а также в иных случаях, как предусмотренных так и не предусмотренных "Договором", при наличии в том необходимости и объективных реальностей. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими "Сторонами".

5.9. Все расходы, возникающие при оформлении технической инвентаризации Квартиры и государственной регистрации права собственности на Квартиру, оплачиваются "Дольщиком" самостоятельно и в цену настоящего "Договора" не включены.

## **6. Качество и гарантии**

6.1. "Застройщик" обязан передать "Дольщику" "Объект долевого строительства", качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями "Договора".

6.2. Гарантийные обязательства действительны при соблюдении "Дольщиком" Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170.

6.3. Гарантийный срок на "Объект долевого строительства" (за исключением технологического и инженерного оборудования) составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня получения Разрешения на ввод "Объекта долевого строительства" в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав "Объекта долевого строительства" и общей доли "Объекта недвижимости" составляет 36 (тридцать шесть) месяцев и исчисляется со дня подписания первого Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства".

6.5. Если Квартира построена "Застройщиком" с отступлением от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для использования, "Дольщик" вправе потребовать от "Застройщика" безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.6. "Дольщик" вправе предъявить "Застройщику" требования в связи с существенными недостатками "Объекта долевого строительства" при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на "Объект долевого строительства".

6.7. "Дольщик" вправе предъявить "Застройщику" требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав "Объекта долевого строительства" и общей доли "Объекта недвижимости" при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

6.8. "Застройщик" не несет ответственность за недостатки (дефекты) "Объекта долевого строительства", обнаруженные в пределах гарантийного срока, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

- нарушение "Дольщиком" условий "Договора" и (или) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170;

- повреждение Квартиры и (или) Дома, их составных частей в результате механического или химического воздействия, в том числе аварийной ситуации возникшей по вине самого "Дольщика" или третьих лиц, а также в результате природных катаклизмов либо техногенных аварий.

6.9. "Дольщик" не вправе предъявлять претензии по недостаткам (эксплуатационным дефектам) Дома и (или) Квартиры, обнаруженным в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушений требований Технического регламента "Дольщиком", а также иных обязательных требований к эксплуатации Дома и Квартиры, либо вследствие ненадлежащего производства чистовых отделочных работ, либо ремонта, произведенными самим "Дольщиком" или привлеченными им третьими лицами.

6.10. "Дольщик" не вправе предъявлять претензии по недостаткам (эксплуатационным дефектам) Дома и (или) Квартиры, обнаруженным в пределах гарантийного срока, если они произошли после внесения изменений "Дольщиком" или третьими лицами, в том числе управляющей компанией, конструктивных элементов Дома и (или) Квартиры, замены внутренних инженерных коммуникаций на инженерные коммуникации иной конструкции, или изготовленных из иных материалов, чем это предусмотрено проектной документацией и (или) в доме производилась перепланировка и (или) переустройство.

6.11. В случае обнаружения недостатков "Дольщик" письменно обращается к "Застройщику", предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Квартиру, копию настоящего договора, копию Акта приема-передачи и документы, обосновывающие заявленные требования. При возникновении спора о характере дефектов (строительные или эксплуатационные), может быть назначена независимая квалифицированная экспертиза. Расходы на проведение экспертизы оплачиваются "Застройщиком" или "Дольщиком", по договоренности между ними. Если экспертным заключением будет подтверждено наличие эксплуатационных дефектов, а не строительных, то расходы понесенные "Застройщиком" на проведение экспертизы должны быть возмещены ему "Дольщиком" в полном объеме.

## **7. Обеспечение обязательств Застройщика**

7.1. С момента государственной регистрации настоящего "Договора" у "Дольщика" считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, на котором осуществляться строительство "Объекта недвижимости" и "Объект недвижимости".

7.2. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств "Застройщика" по "Договору":

1) возврат денежных средств, внесенных "Дольщиком", в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) "Договором";

2) уплата "Дольщику" 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 "Дольщику" "Объекта долевого строительства", и иных причитающихся ему в соответствии с "Договором" и (или) федеральными законами денежных средств.

## **8. Уступка прав требований**

8.1. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" третьему лицу допускается только после уплаты им цены "Договора" или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. До заключения Договора уступки права требования, полная, либо частичная, оплата цены "Договора" должна быть подтверждена Справкой "Застройщика", подписанной руководителем и главным бухгалтером "Застройщика", выдаваемой последним по требованию "Дольщика".

8.3. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" третьему лицу допускается с момента государственной регистрации "Договора" и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче "Объекта долевого строительства".

8.4. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" третьему лицу допускается только с письменного согласия "Застройщика". Согласие "Застройщика" может быть выражено как в виде отдельного документа, подписанного руководителем "Застройщика", так и согласовательной резолюцией руководителя "Застройщика" в конце текста Договора уступки права требования.

8.5. Права требования "Дольщика" по "Договору" переходят к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали в "Договоре" к моменту уступки права требования.

8.6. Уступка "Дольщиком" прав требований по "Договору" подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения строящегося "Объекта недвижимости", в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

8.7. О состоявшейся уступке права требования "Дольщик" обязан письменно уведомить "Застройщика" в течении 10 (десяти) календарных дней со дня государственной регистрации Договора уступки права требования. К уведомлению должна быть приложена копия Договора уступки права требования.

## **9. Государственная регистрация договора и права собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства"**

9.1. Настоящий "Договор" подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

9.2. Право собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства" подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Правом на оформление квартиры в собственность "Дольщик" наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства жилого дома и его приемки государственной приемочной комиссией, подписания акта приема-передачи квартиры.

9.3. "Застройщик" передает разрешение на ввод в эксплуатацию "Объекта недвижимости" или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности "Дольщика" на "Объект долевого строительства" не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

9.4. "Дольщик" или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на "Объект долевого строительства", построенный (созданный) за счет денежных средств "Дольщика" в соответствии с "Договором",

после подписания "Застройщиком" и "Дольщиком" или его наследниками Акта приема - передачи "Объекта долевого строительства".

9.5. У "Дольщика", при возникновении права собственности на "Объект долевого строительства", одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в "Объекте недвижимости", которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на "Объект долевого строительства". Государственная регистрация возникновения права собственности на "Объект долевого строительства" одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Дома.

9.6. Возникновение права собственности "Дольщика", на "Объект долевого строительства", не влечет за собой возникновения права общей либо общей долевой собственности "Дольщика" на офисные помещения, помещения встроенно-пристроенного гаража и машиноместа в нем, являющиеся самостоятельными объектами долевого строительства (недвижимости) и не входящими в состав общего имущества в "Объекте недвижимости".

## **10. Ответственность сторон**

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по "Договору" сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ и настоящим "Договором" неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. Неустойка по "Договору" выплачивается только на основании обоснованного письменного требования "Сторон".

### **10.3. Ответственность "Застройщика":**

10.3.1. В случае нарушения предусмотренного "Договором" срока передачи "Застройщиком" "Объекта долевого строительства" "Застройщик" уплачивает "Дольщику" неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены "Договора", за каждый день просрочки.

10.3.2. В случае нарушения "Застройщиком" срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса "Застройщик" уплачивает "Дольщику" 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 "Дольщиком". Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата "Застройщиком" денежных средств "Дольщику" или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств "Застройщиком" "Дольщику" или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

### **10.4. Ответственность "Дольщика":**

10.4.1. В случае нарушения установленного "Договором" срока внесения платежа "Дольщик" уплачивает "Застройщику" неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4.2. В случае одностороннего отказа "Дольщика" от исполнения "Договора", когда такой отказ не связан с нарушением "Застройщиком" своих обязательств по "Договору", "Застройщик" возвращает "Дольщику" внесенные им денежные средства за вычетом убытков, причиненных поиском нового "Дольщика", в размере 10% (десяти процентов) от внесенной суммы (штраф). В указанном случае, возврат денежных средств "Дольщику" производится не позднее трех дней после получения "Застройщиком" денежных средств от нового "Дольщика".

10.4.3. При необоснованном отказе или уклонении "Дольщика" от принятия Квартиры в установленный "Договором" срок, "Дольщик" уплачивает "Застройщику" штраф в размере 0,5 % от стоимости Квартиры.

## **11. Основания и порядок расторжения договора**

11.1. "Застройщик" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

11.1.1. Просрочки внесения платежа "Дольщиком" более чем на 2 (два) месяца.

11.1.2. При неисполнении "Дольщиком" требования о погашении задолженности по платежам и при наличии у "Застройщика" сведений о получении "Дольщиком" 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 "Дольщика" от его получения или в связи с отсутствием "Дольщика" по указанному им почтовому адресу.

11.2. Расторжение "Договора" в одностороннем порядке производится только по письменному требованию "Сторон" в течение тридцати календарных дней со дня получения "Стороной" такого требования.

11.3. По требованию "Дольщика" "Договор" может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

11.3.1. Неисполнения "Застройщиком" обязательств по передаче "Объекта долевого строительства" в срок, превышающий установленный "Договором" срок передачи такого объекта более чем на 6 (шесть) месяцев.

11.3.2. Существенного нарушения требований к качеству "Объекта долевого строительства" или не устранения выявленных недостатков, указанных в действующем законодательстве РФ или в "Договоре", в установленный "Дольщиком" разумный срок, но не менее чем три месяца.

11.4. В случаях судебного расторжения "Договора" "Дольщиком" и случаях одностороннего отказа "Застройщика" от исполнения "Договора", "Застройщик" обязан возвратить денежные средства, уплаченные "Дольщиком" в счет цены "Договора", в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок "Дольщик" не обратился к "Застройщику" за получением денежных средств, уплаченных "Дольщику" 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 "Дольщику".

11.5. "Договор" считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения "Договора". Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении "Договора" может быть представлено одной из "Сторон" "Договора" с приложением документов, подтверждающих расторжение "Договора". В случае, если "Сторона" "Договора" в одностороннем порядке отказалась от исполнения "Договора", к заявлению прилагается копия уведомления другой "Стороны" "Договора" об одностороннем отказе от исполнения "Договора" в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении "Договора" в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении "Договора", заверенная в установленном порядке судом.

## **12. Разрешение споров из договора**

12.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из "Договора" является для "Сторон" обязательным.

12.2. Претензионные письма направляются "Сторонами" нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению "Сторон", указанным в настоящем договоре.

12.3. Направление "Сторонами" претензионных писем иным способом не допускается.

12.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет пятнадцать календарных дней со дня получения последнего адресатом.

12.5. В случае не урегулирования спорных вопросов путем переговоров, а также отказа от переговоров либо отсутствия ответа на претензию в установленный срок, спор передается на рассмотрение в суд по месту нахождения "Застройщика".

## **13. Форс-мажор**

13.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по "Договору" в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от "Сторон" обстоятельств.

13.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по "Договору", должна своевременно, но не позднее пятнадцати календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

13.3. "Стороны" признают, что неплатежеспособность "Сторон" не является форс-мажорным обстоятельством.

## **14. Прочие условия**

14.1. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

14.2. "Стороны" признают, что если какое-либо из положений "Договора" становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения "Договора" обязательны для "Сторон" в течение срока действия "Договора".

14.3. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

14.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

14.5. Настоящий договор составлен в четырёх подлинных идентичных экземплярах; два передаются Дольщику, один Застройщику и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры идентичны и имеют равную юридическую силу.

#### **15. Список приложений**

**Приложение №1** - "План "Объекта долевого строительства" с указанием его места положения на плане создаваемого объекта недвижимости на 2 (двух) листах.

#### **16. Адреса и банковские реквизиты сторон**

<b>"Застройщик":</b> Закрытое акционерное общество «Коксохиммонтаж-Алтай». Юридический адрес (адрес места нахождения): Российская Федерация, Алтайский край, г. Заринск, Промышленная, 32. Почтовый адрес: 659100, Алтайский край, город Заринск, а/я 159. Тел. (385-95) 7-92-55, факс 7-92-38. ОГРН 1022200704305, ИНН 2205001400. Расчетный счет 40702810502150000177 Заринский филиал ОСБ №8417, г. Заринск в Алтайском банке СБ. РФ, г. Барнаул. Кор/счет 30101810200000000604, БИК 040173604, ОКПО 04609181.	<b>"Дольщик":</b>
--	-------------------

#### **17. Подписи сторон**

"Застройщик" \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
М.п.

"Дольщик" \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)