|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ДОГОВОР |  | № | ДДС – | 1 |  | *г. Снежинск, Челябинская обл.* | |
| *Участия в долевом строительстве многоквартирного дома* |  | Дата |  | |  | Цена договора, ₽ |  |
|  |  |  | | |  |  |  |
| *Застройщик:* ***Общество с ограниченной ответственностью «Метод» (ООО «Метод»)***, ОГРН **1156658006086**, ИНН **6678058369** КПП **667801001**. **Место нахождения**: 620027 г.Екатеринбург, ул.Свердлова, 11А оф.131, в лице Генерального директора Кочева Е.А., действующего на основании Устава.  **Банк**: Челябинское отделение № 8597 г. Челябинск Сбербанка России, р/счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор./счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | |
| *Участник долевого строительства:* ***Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***  **Зарегистрирован по адресу:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Паспорт:** серия номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | | |

в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключили настоящий договор, далее «*НД*», о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ**

1.1. **Объект долевого строительства,** далее «*ОДС*» - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства, далее «*Участник*», после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома общее имущество, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. **Существенное нарушение требований к качеству** – неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранён без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, либо вследствие которых Участник долевого строительства в значительной степени лишается того, на что он был вправе рассчитывать при заключении НД.

1.3. **Разумность срока устранения** **недостатков** определяется с учётом технологических и технических особенностей выполнения работ.

1.4. **Непригодность ОДС для предусмотренного НД использования** определяется путём проведения строительной экспертизы.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По НД Застройщик обязуется в предусмотренный НД срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом согласно проектной документации ипосле получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого дома передать соответствующий ОДС Участнику долевого строительства, согласно проектной документации (предварительное (примерное) описание, техническое состояние и внутренняя отделка квартиры):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Место нахождения:  *(строительный адрес)* | Город | | Улица | | Микрорайон № | | | Строительный № дома | |
| **Снежинск** | | **Южная** | | **19** | | |  | |
| Проектная площадь, кв. метры *(примерная)* | Жилая | Балкона (лоджии) | | Общая (все части квартиры, включая балкон (лоджию)) | | | | | |
| Всего | С пониж.коэфф. | Всего | | | С пониж. коэфф. Для балкона (лоджии) | | |
|  |  |  |  | | |  | | |
| Расположение квартиры в доме | Номер | Этаж | Подъезд № |  | | | | | |
|  |  |  |  | | | | | |
| Количество комнат |  |  | |  | | | | | |
| Дом | **Четырехэтажный многоквартирный жилой** | | | | | Серия (проект): | | |  |
| Состояние | **Не предназначена (не пригодна) для проживания** | | | | | | | | |
| Отделка | **Рядовая черновая** | | | | | | | | |
| Лоджия (балкон) | Остекление | | | | | | | | |
| Электропроводка | По проекту | | | | | | | | |
| Система отопления | По проекту | | | | | | | | |
| Установка: | Оконных пластиковых стеклопакетов. | | | | | | | | |
| Индивидуальных приборов учёта воды и тепла. | | | | | | | | |
| Домофонной системы связи общего пользования (без внутреннего переговорного устройства) | | | | | | | | |
| Без установки: | Мойки, раковины, ванны, смесителей, унитаза со смывным бачком, межкомнатных дверей. | | | | | | | | |
| Без устройства: | Полов из линолеума (кухня, коридор, комнаты); | | | | | | | | |
| Полов из керамической плитки (санитарный узел, ванна); | | | | | | | | |
| Фартуков из керамической плитки (ванная, кухня); | | | | | | | | |
| Оклейки стен обоями (кухня, коридор, комнаты) | | | | | | | | |
| Окраски потолков ВА. | | | | | | | | |
| Схема расположения | Согласно проектной документации Застройщика, с указанием его местонахождения на поэтажном плане создаваемого объекта недвижимости, приведена в Приложении № 1 к НД, являющимся неотъемлемой его частью | | | | | | | | |

а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора в установленные сроки в полном объёме и принять в установленном НД порядке и сроки ОДС.

*а Участник обязуется направить денежные средства на строительство Объекта в порядке долевого участия в строительстве и принять Квартиру и Долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.*

* 1. Окончательное определение ОДС по площади квартиры, производится Застройщиком после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Стороны подписывают дополнительное соглашение к НД с указанием фактической площади квартиры, согласно Техническому описанию объекта (экспликации), выданному Снежинским филиалом ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области.

*Если по окончании строительства, по данным результатов замеров БТИ суммарная площадь объекта недвижимости, в том числе площадь летнего помещения (балкон/лоджия) с применением коэффициента – 1, окажется меньше оплаченной площади - Застройщик возвращает излишне полученные средства от Участника в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с момента предоставления кадастрового паспорта и уведомления Застройщика Участником. Перерасчет стоимости квартиры производится при условии отклонения площади Квартиры более чем на три процента от проектной.*

*Если по окончании строительства, по данным результатов замеров БТИ суммарная площадь объекта недвижимости, в том числе площадь летнего помещения (балкон/лоджия) с применением коэффициента - 1, окажется больше оплаченной площади, то Участник производит дополнительное финансирование за излишние квадратные метры Застройщику в течение 60 (шестидесяти) дней с момента уведомления Участника Застройщиком. Перерасчет стоимости квартиры производится при условии отклонения площади Квартиры более чем на три процента от проектной.*

* 1. Указанная в НД площадь квартиры используется Сторонами исключительно для целей технического описания и технического учёта и инвентаризации ОДС (квартиры) и не может применяться для какого-либо перерасчёта цены договора.
  2. НД подлежит государственной регистрации за счёт средств Участника и считается заключённым с момента такой регистрации.
  3. Почтовый адрес построенному многоквартирного дому будет присвоен в установленном порядке после приёмки и ввода дома в эксплуатацию.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) ОДС.
   2. Цена Договора,на момент его заключения, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек*** и уплачивается Участником **в соответствии с графиком платежей**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Сумма платежа, ₽ | Период (срок) платежа |
| 1. |  | В течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации НД |
| 2. |  | До \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года |
| 3. |  | До \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года |
| 4. |  | В течение 5 календарных дней с момента получения Участником сообщения о завершении строительства дома (окончательный расчёт) |

Участник вносит денежные средства безналичным путём на р/счёт Застройщика либо в его кассу в соответствии с указанным Графиком платежей.

* 1. Участник дополнительно оплачивает расходы по: оформлению Технического описания ОДС (квартиры), Снежинским филиалом ОГУП «Обл. ЦТИ» по Челябинской области, и установке домофона и по государственной регистрации НД.
  2. Уплата цены Договора производится Участником в рублях. Платёж считается совершенным с момента зачисления денежных средств на расчётный счет Застройщика. Форма расчётов - денежные средства.
  3. Цена Договора может быть изменена по письменному соглашению Сторон в случае изменения варианта отделки и комплектации квартиры на основании письменного обращения Участника.
  4. Отклонение фактической площади квартиры или отдельных её частей при окончательном определении ОДС после ввода дома в эксплуатацию, по сравнению с примерной (проектной) площадью, не влечёт за собой какого-либо перерасчёта цены Договора.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется**:
      1. Добросовестно выполнить свои обязательства по НД.
      2. В соответствии с действующим законодательством предоставить в органы государственной регистрации документы, необходимые для регистрации НД Участником.
      3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником, для строительства (создания) многоквартирного дома в состав которого входит ОДС, указанного в п. 2.1. НД, в т.ч., на оплату счетов подрядных организаций, проектные работы, получение технических условий, согласование проекта, содержание Застройщика и другие расходы, связанные со строительством многоквартирного дома.
      4. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и планово-ориентировочными сроками строительства – **не позднее 2 квартала 2018 г.** и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию.
      5. Передать Участнику ОДС, а также пакет документов, позволяющий ему зарегистрировать право собственности на квартиру, при условии окончательного расчёта (в полном объёме) Участником в полном объёме.
      6. Передать Участнику ОДС, качество которого соответствует условиям НД, проектной документации, обязательным требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, и иных обязательных требований, с учётом особенностей, предусмотренных НД.
      7. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома**,** указанного в п. 2.1 НД, не может быть завершено в предусмотренный НД срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении НД.
   2. **Участник долевого строительства обязуется**:
      1. Своевременно в полном объёме вносить платежи по НД и оплатить иные расходы, предусмотренные НД.
      2. Приступить к приёмке ОДС в соответствии с НД и действующим законодательством по акту приёма-передачи **в течение 7 рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства дома и готовности ОДС к передаче**.
      3. Выбрать соответствующий способ управления многоквартирным домом, обеспечивающий благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, выбрав соответствующий способ управления многоквартирным домом, заключить договор на обслуживание с эксплуатирующей организацией. Своевременное определение управляющей организации на стадии строительства должно обеспечить её участие в приёмке законченного строительством дома, указанного в п. 2.1. НД.
      4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на ОДС (квартиру).
      5. Самостоятельно и за счёт собственных средств произвести оформление Свидетельства о государственной регистрации права собственности на ОДС (квартиру) непосредственно после подписания Застройщиком и Участником передаточного акта, но не позднее3х месяцев после его передачи в соответствии с НД.
   3. Застройщик гарантирует отсутствие прав третьих лиц на ОДС.
   4. Участник несёт расходы по техническому обслуживанию жилого дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, пропорционально общей площади жилого помещения, по уплате налогов, с момента оформления акта приёма-передачи ОДС, а также за всё время уклонения от принятия ОДС от Застройщика.

4.4. Перед подписанием НД Участник самостоятельно знакомится с проектной декларацией, которая включает в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, а также с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика (Правилами страхования) и сведениями о страховой организации (Страховщике), в которой застрахована гражданская ответственность Застройщика по обеспечению выполнения обязательств по НД перед Участниками долевого строительства дома, указанного в п. 2.1. НД, опубликованными в средствах массовой информации либо в сети Internet, либо предоставленной непосредственно Застройщиком. Подписав НД, Участник тем самым подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией и информацией о Застройщике и информацией о страховании гражданской ответственности Застройщика.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по НД Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные НД неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объёме причинённые убытки сверх неустойки.
   2. В случае нарушения предусмотренного НД срока (п. 4.1.4.) передачи Участнику долевого строительства ОДС Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 2/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора на каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения установленного НД срока внесения платежа (графика платежа) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   4. В случае просрочки принятия ОДС или уклонения от его принятия в какой-либо форме Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 средней ставки банковского процента по вкладам физических лиц от суммы долга, опубликованной ЦБ РФ по Челябинской обл., имевшей место в соответствующие периоды просрочки принятия ОДС Участником до даты принятия ОДС Участником или до даты составления одностороннего акта о передаче ОДС Участнику.
   5. В случае расторжения НД по инициативе участника ДС в соответствии с п 9.1 НД инициатор расторжения уплачивает застройщику неустойку в размере 1% от стоимости договора а так же возмещает убытки ( расходы ) связанные с процедурой расторжения договора, согласно предоставленной калькуляции.

*За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ,**или иную**ответственность предусмотренную настоящим договором.*

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Гарантийный срок на ОДС (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС) составляет 5 лет. Данный гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОДС Участнику по передаточному акту.
   2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства ОДС, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче ОДС.
   3. В случае если ОДС построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий НД и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного НД использования, Участник в рамках НД **вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок**.
   4. Не является отступлениями от условий НД и (или) обязательных требований и не ухудшает качество ОДС отклонение параметров и/или характеристик ОДС в пределах допустимых отклонений, предусмотренных строительной и иной документацией, в т.ч. отклонение фактической площади квартиры или отдельных её частей от примерной (проектной) в пределах ± 15%.
   5. В случае существенного нарушения требований к качеству ОДС или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник в вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения НД и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ФЗ-214.
   6. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС в течение гарантийного срока. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) ОДС, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа ОДС или его каких-либо частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведённого самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
   7. В случае подписания Участником передаточного акта без предварительного личного осмотра ОДС (квартиры), он не вправе ссылаться на недостатки ОДС (квартиры) которые могли быть выявлены путём осмотра (явные недостатки) в обоснование своей претензии к Застройщику по поводу ненадлежащего качества ОДС.
   8. Если в результате экспертизы ОДС установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает Застройщик, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы на проведение экспертизы, а также все связанные с её проведением расходы.
   9. В случае, если после оформления передаточного акта, Участником проводились на ОДС (в квартире) работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики не по проекту, пробивка проёмов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), а также любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в т.ч. возведение ограждений и прочее) без письменного разрешения Застройщика Участник не вправе ссылаться на какие-либо недостатки ОДС (квартиры) в обоснование своей претензии к Застройщику по поводу ненадлежащего качества ОДС.
2. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Передача ОДС Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.
   2. Передача ОДС осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 2.1. НД.
   3. Срок передачи ОДС Участнику: начало передачи через 21 календарный после ввода дома в эксплуатацию, окончания передачи по истечении 3х месяцев после начала передачи ОДС.

*Участник обязан принять Квартиру по подписываемому обеими Сторонами Акту приема-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и уведомления Застройщика о готовности квартиры к передаче или предоставить обоснованный отказ.*

* 1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче не менее, чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия ОДС.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу при подписании НД или вручено Участнику лично под расписку.

* 1. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по завершению строительства, получению разрешения на ввод дома в эксплуатацию и передаче ОДС Участнику.
  2. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с НД и готовности ОДС к передаче, **обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения**.
  3. До подписания передаточного акта о передаче ОДС, после личного осмотра ОДС с участием представителя Застройщика на предмет соответствия его требованиям НД Участник в праве заявить в письменной форме Застройщику о составлении двухстороннего акта, в котором указывается несоответствие ОДС НД, проектной документации, обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и потребовать в оговорённый разумный срок устранения этих несоответствий. После устранения несоответствий, указанных в акте, Участник подписывает акт приёма-передачи.
  4. Отступления от требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иных требований не могут служить препятствием в передаче ОДС Участнику в большей степени, чем это минимально необходимо для: защиты жизни или здоровья Участника и его имущества, охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений, предупреждения действий, вводящих в заблуждение Участника.
  5. Обнаружение несоответствий (недостатков), которые не делают ОДС непригодным для предусмотренного НД использования, не является основанием для отказа Участника от подписания акта приёма-передачи ОДС.
  6. Необоснованный отказ от подписания акта приёма-передачи ОДС, а равно не совершение Участником действий по приёмке ОДС в срок, указанный в п. 7.3. НД, признается уклонением Участника от принятия ОДС и исключает вызванную таким уклонением просрочку Застройщика в передаче ОДС и взыскание соответствующей неустойки с Застройщика на весь период уклонения Участника от принятия ОДС.

7.6. В случае просрочки Участника в принятии ОДС или уклонения Участника от его принятия в какой-либо форме **Застройщик по истечении 2х месяцев со дня, предусмотренного НД для передачи ОДС Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС Участнику**, после чего риск гибели квартиры и бремя содержания ОДС, включая коммунальные, эксплуатационные, налоговые и иные платежи, переходят к Участнику, и потребовать взыскании с Участника убытков, причинённых Застройщику несвоевременным принятием ОДС.

1. **ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по НД при выполнении его условий, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны НД отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по НД, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению сторонами условий НД; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 месяцев, стороны имеют право расторгнуть НД до истечения срока его действия.

*Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более 2 месяцев, любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из сторон не может требовать от другой стороны возмещения возможных убытков.*

8.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение НД в письменной форме.

8.6. Если другая сторона заявит претензию по этому поводу, то сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному Торгово-промышленной палатой соответствующего субъекта РФ.

*Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении обстоятельств, препятствующих выполнению обязательств. Уведомление должно быть подтверждено актом соответствующего компетентного органа и направлено по адресу, указанному в договоре.*

1. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. НД, может быть, расторгнут досрочно в следующих случаях:
      1. По письменному соглашению сторон.
      2. В случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФи НД.
   2. В случае **систематического нарушения Участником сроков внесения платежей**, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения НД в порядке, предусмотренном ст. 9 (ч. 3) ФЗ-214.
   3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения НД, предусмотренных ФЗ-214 или НД, Застройщик вправе расторгнуть НД **не ранее чем через 30 дней после** направления в письменной форме Участнику в порядке
   4. Денежные средства, полученные по НД от Участника, при расторжении НД возвращаются Участнику в соответствии с действующим законодательством РФ.

*При расторжении настоящего договора по инициативе Участника, он обязуется возместить убытки Застройщика, возникшие в связи с расторжением настоящего Договора.*

* 1. В случае одностороннего расторжения НД договор считается расторгнутым с момента внесения записи о расторжении в службе федерального кадастра.

1. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Вся информация, связанная с заключением и исполнением НД, признается конфиденциальной и может быть передана третьим лицам только по взаимному соглашению Сторон.
   2. Подписывая НД Участник даёт своё осознанное и добровольное согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, связанных с оформлением, выполнением НД, включая получение от третьих лиц необходимых персональных данных Участника без каких-либо ограничений.

Обработка персональных данных Участника включает в себя: сбор, хранение, систематизация, обновление и/или уточнение, использование, передача, распространение, а также совершение любых иных действий с персональными данными, которые предусмотрены законом.

Обработка персональных данных Участника может осуществляться с использованием, как бумажных носителей, так им в электронной форме.

Срок обработки персональных данных – в течении всего срока действия НД, исполнение Участником обязательств по НД в полном объёме, включая исполнение обеспечительных мер, если иное прямо не установлено федеральным законом, и в течении 5 лет по окончании срока его действия. При этом срок обработки персональных данных Участника продляется на весь срок невыполнения Участником его денежных обязательств.

* 1. Подписывая НД, тем самым **Участник осознанно и добровольно даёт своё письменное разрешение Застройщику** на осуществление в любой момент, по единоличному, самостоятельному усмотрению Застройщика, проверки достоверности документов и сведений, сообщённых Участником при заключении НД, а также на получение персональных данных у третей стороны (в порядке ст.ст. 6 и 9 ФЗ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных») в целях надлежащего и своевременного исполнения НД путём направления соответствующих письменных запросов.
  2. Участник обязан своевременно уведомлять Застройщика об изменении своих персональных данных: смена фактического постоянного места жительства (места временного пребывания), смена адреса регистрации по месту жительства (пребывания), паспортных данных, ФИО. При нарушении Участником данного пункта, Участник извещается (уведомляется) Застройщиком по последнему известному ему адресу, указанному Участником в НД при его подписании и такое извещение (уведомление) будет считаться своевременным и надлежащим. Участник несёт ответственность за сообщение о себе недостоверных сведений. Все негативные последствия при нарушении Участником настоящего пункта относятся на Участника в полном объёме, а его действия расцениваются как злоупотребление правом.
  3. **Участнику запрещается всякое переустройство и перепланировка ОДС (внутри и снаружи)**, изменение системы отопления, водоснабжения, канализации и несущих конструкций без согласования с Застройщиком, Генеральным проектировщиком и эксплуатирующей организацией (балансодержателем) в установленном законом порядке до регистрации права собственности на ОДС за Участником. Участник предупреждается о том, что несоблюдение настоящего условия в случае аварии и (или) причинения ущерба ОДС или какой-либо его части является основанием привлечения его к материальной и уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае нарушения Участником положений настоящего пункта ОДС подлежит приведению в соответствующее состояние силами Участника или Застройщика, но за счёт Участника. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения (изменения) возмещению не подлежат.
  4. Участник не в праве до момента 100 % (полной) оплаты цены Договора переуступать (передавать) свои права и обязанности по НД третьим лицам.

*Участник имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. При уступке права требования по настоящему договору третьему лицу Участник уплачивает Застройщику сумму в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Документы, необходимые для регистрации права собственности, возникающего из настоящего договора и договора уступки, изготавливаются Застройщиком. Государственная регистрация договора уступки производится Участником самостоятельно за свой счет.*

1. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**
   1. Исполнение обязательств Застройщика по НД обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика: договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче ОДС по договору участия в строительстве от «\_ \_»\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_201\_ \_ г. № \_ \_ \_, Полисом страхования \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ от «\_ \_»\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ 201 \_ г., в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
   2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - Участников долевого строительства дома, указанного в п. 2.1. НД.
   3. Подписывая НД, Участник тем самым подтверждает, что Застройщик его ознакомил с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика (Правилами страхования), а также со сведениями о страховой организации (страховщике).
2. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязанностей.
   2. Застройщик считается исполнившим свои обязательства перед Участником надлежащим образом в соответствии с НД с момента подписания передаточного акта на передачу ОДС, в т.ч. одностороннего передаточного акта.
   3. Отношения Застройщика и Участника, **не урегулированные НД**, регламентируются Гражданским кодексом РФ, ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», законодательством РФ о защите прав потребителей. Во всем остальном, что не предусмотрено НД, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
   4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путём переговоров (обязательно соблюдение претензионного порядка). При этом под переговорами понимаются, как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
   5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным почтовым отправлением. В случае если иное не предусмотрено НД, то местом исполнения обязательств является место нахождения Застройщика.
   6. НД составлен в 3х экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу: 1й и 2й каждой Стороне и 3й - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Застройщик | | Участник долевого строительства | | |
| Генеральный директор ООО «Метод» | | Гражданин | | |
| ✍ | Е.А. Кочев | ✍ | *Ф* |  |
| *И* |  |
| *О* |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Схема расположения объекта долевого строительства |  | *Приложение №* | | | | 1 |
|  | К договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома | Дата |  | | |
| *согласно проектной документации застройщика, с указанием его местонахождения на поэтажном плане создаваемого объекта недвижимости* |  | № | ДДС – | 1 | |
|  | |  | | | | |
| *Застройщик:* ***Общество с ограниченной ответственностью «Метод» (ООО «Метод»)***, ОГРН **1156658006086**, ИНН **6678058369** КПП **667801001**. **Место нахождения**: 620027 г.Екатеринбург, ул.Свердлова, 11А оф.131, в лице Генерального директора Кочева Е.А., действующего на основании Устава.  **Банк**: Челябинское отделение № 8597 г. Челябинск Сбербанка России, р/счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кор./счёт № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | |
| *Участник долевого строительства:* ***Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***  **Зарегистрирован по адресу:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Паспорт:** серия номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | | | | | |
|  | | | | | | |

Согласно предварительного (примерного) описания объекта долевого строительства в п. 2.1. договора, границы объекта долевого строительства обозначены красным маркером:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Застройщик | | Участник долевого строительства | | |
| Генеральный директор ООО «Метод» | | Гражданин | | |
| ✍ | Е.А. Кочев | ✍ | *Ф* |  |
| *И* |  |
| *О* |  |