

# ПРОЕКТ договора участия в долевом строительстве № \_\_\_ – \_\_\_ / \_\_\_\_\_

Место подписания договора:  
 город \_\_\_\_\_ Вологодской области

Дата подписания договора:  
 «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Железобетон-12», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны,

**Примечание: в зависимости от количества участников долевого строительства:**

и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения: 00.00.0000, паспорт \_\_\_\_\_, выдан 00.00.0000 \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства-1»,  
 и гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, дата рождения: 00.00.0000, паспорт \_\_\_\_\_, выдан 00.00.0000 \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства-2», с другой стороны, совместно именуемые «Участник долевого строительства»,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее «договор участия в долевом строительстве» по тексту – договор/настоящий договор) о нижеследующем.

## Статья 1. Основные понятия, используемые в договоре

1.1. Застройщик - общество с ограниченной ответственностью «Железобетон-12», юридическое лицо, имеющее в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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 Российской Федерации» право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный дом – согласно пункту 7.1. договора.

1.3. Объект долевого строительства – квартира (комната(ы), помещения вспомогательного использования, лоджии(я) и/или балкон(ы)), указанная в пункте 7.6. договора, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящая в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3.1. Описание местоположения подъезда на плане строящегося (создаваемого) многоквартирного дома относительно других подъездов многоквартирного дома, местоположения Объекта долевого строительства на плане этажа подъезда строящегося (создаваемого) многоквартирного дома относительно других Объектов долевого строительства на плане этажа подъезда многоквартирного дома, расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии(й) и/или балкона(ов)), основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства указаны в пунктах 7.1. 7.4., 7.5., 7.6. договора.

1.3.2. Стороны предвидят и согласны с возможностью изменения общей приведенной площади объекта долевого строительства, и, соответственно, ее частей, по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома.

При изменении (уменьшении или увеличении) менее чем на 0,\_\_\_ (ноль целых \_\_\_ десятых) квадратных метра общей приведенной площади объекта долевого строительства по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, дополнительное соглашение об изменении общей приведенной площади объекта долевого строительства не составляется и не подписывается, соответствующее изменение документально отображается в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

При присвоении, изменении и/или аннулировании условного номера объекта долевого строительства, дополнительное соглашение о(об) присвоении, изменении и/или аннулировании условного номера объекта долевого строительства не составляется и не подписывается, соответствующее изменение документально отображается в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

1.3.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременений какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания договора.

1.4. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства – сумма площадей комнат(ы), помещений вспомогательного использования и лоджии(й) и/или балкона(ов), указанных в пункте 7.6. договора (общая приведенная площадь объекта долевого строительства является проектной).

Площадь лоджии рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,5.

Площадь балкона рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,3.

1.5. Фактическая общая приведенная площадь объекта долевого строительства – определяемая по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, сумма площадей комнат(ы), помещений вспомогательного использования и лоджии(й) и/или балкона(ов).

Площадь лоджии рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,5.

Площадь балкона рассчитывается с понижающим коэффициентом 0,3.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 1 \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 2 \_\_\_\_\_

## **Статья 2. Предмет договора**

Застройщик обязуется в срок, указанный в пункте 7.7. договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

## **Статья 3. Цена договора**

3.1. Цена договора, на момент его подписания, указанная в пункте 7.9. договора, определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.1.1. Цена договора рассчитывается как произведение общей приведенной площади объекта долевого строительства и цены 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 7.9. договора.

3.1.2. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется по окончании строительства (создания) многоквартирного дома и рассчитывается как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по строительству (созданию) объекта долевого строительства в момент оказания услуг.

Моментом оказания услуг является момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

3.2. Цена договора может быть изменена после заключения договора в случа(е)ях:

3.2.1. изменения состава работ по инициативе или вине Участника долевого строительства, при этом цена договора изменяется на стоимость работ;

3.2.2. изменения (уменьшения или увеличения) на 0,\_\_\_ (ноль целых \_\_\_ десятых) квадратных метра и более общей приведенной площади объекта долевого строительства по результатам первичной технической инвентаризации построенного (созданного) многоквартирного дома, при этом цена договора рассчитывается как произведение фактической общей приведенной площади объекта долевого строительства и цены 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 7.9. договора.

3.3. Уплата Участником долевого строительства цены договора осуществляется в соответствии с пунктом 7.9. договора.

3.4. Уплата Участником долевого строительства платежа, возникшего в связи с изменением цены договора в соответствии с пунктами 3.2.1., 3.2.2. договора, осуществляется до момента передачи объекта долевого строительства, но не позднее 10 (десяти) дней с момента уведомления об этом Участника долевого строительства, если иное не будет предусмотрено соглашением сторон договора.

3.5. Возврат Участнику долевого строительства денежных средств в связи с изменением цены договора в соответствии с пунктом 3.2.2. договора, осуществляется в течение 10 (десяти) дней с момента уведомления об этом Участника долевого строительства, при условии обращения Участника долевого строительства к Застройщику о получении денежных средств, если иное не будет предусмотрено соглашением сторон договора.

3.6. Моментом (календарной датой) исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате соответствующего платежа, является момент (календарная дата) осуществления платежа Участником долевого строительства.

3.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства, по письменному требованию Застройщика, уплачивает неустойку (пени) в размере  $\frac{1}{300}$  ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

Перевод Участником долевого строительства своего долга на другое лицо допускается с письменного согласия Застройщика и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

О состоявшемся переходе прав требований по настоящему договору Участник долевого строительства уведомляет Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **Статья 4. Передача объекта долевого строительства**

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательства в части уплаты цены договора, с учетом ее изменения в соответствии с пунктом(ами) 3.2.1., 3.2.2. договора.

4.2. Объект долевого строительства передается в состоянии соответствующем пункту 7.10. договора.

4.3. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 7.7. договора. Застройщик имеет право досрочно передать объект долевого строительства (при условии полной оплаты Участником долевого строительства окончательной цены договора).

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.6. договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4.6. договора.

Время содержания объекта долевого строительства (*включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и оплату коммунальных услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации*) возникает у Участника долевого строительства со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случаев отказа, указанных в законе), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 4.3. договора для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока принятия Участником долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации возмещения ущерба, причиненного несвоевременным принятием объекта долевого строительства.

#### **Статья 5. Гарантии качества**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на конструктивные элементы объекта долевого строительства, в том числе стены, плиты перекрытий, а также на фундамент, кровлю, иные конструктивные элементы многоквартирного дома, составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на имеющиеся оборудование, отделочные работы и материалы, иные элементы объекта долевого строительства, не относящиеся к пунктам 5.2., 5.3. договора, предусмотренные в соответствии с пунктом 4.2. договора и/или установленные в соответствии с пунктом 3.2.1. договора (поставка Застройщика), составляет 2 (два) года со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иной срок (меньше или больше) не установлен изготовителем.

#### **Статья 6. Способы обеспечения исполнения обязательства Застройщика по договору**

6.1. Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона 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 Российской Федерации» обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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 Российской Федерации» и (или) договором;

- уплата Участнику долевого строительства 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 объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

**Примечание: в зависимости от наличия страхования гражданской ответственности Застройщика.**

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартиры Участнику долевого строительства, наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 1 \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 2 \_\_\_\_\_

исполнение обязательств по передаче квартиры Участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона 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 Российской Федерации».

### Статья 7. Паспорт на объект долевого строительства

7.1. Многоквартирный дом - \_\_\_\_\_.

Основные характеристики многоквартирного дома:

вид	
назначение	
этажность	
общая площадь	
материал наружных стен	
материал поэтажных перекрытий	
класс энергоэффективности	
сейсмостойкость	

7.2. Земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома – \_\_\_\_\_.

7.3. Разрешение на строительство от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдано \_\_\_\_\_.

7.4. Местоположение подъезда на плане строящегося (создаваемого) многоквартирного дома относительно других подъездов многоквартирного дома: **П Л А Н**

7.5. Местоположение объекта долевого строительства на плане этажа подъезда строящегося (создаваемого) многоквартирного дома относительно других объектов долевого строительства на плане этажа подъезда многоквартирного дома, расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии(й) и/или балкона(ов)): **П Л А Н**

7.6. Основные характеристики объекта долевого строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	общая приведенная площадь /общая площадь квартиры с учетом площади лоджии(й) и/или балкона(ов) / кв.м. графа 8 + графа 10	Кол-во комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования и лоджии(й) и/или балкона(ов)	
						условный номер комнаты	площадь кв.м.	наименование помещения	площадь, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

**Примечание: в зависимости от наличия лестницы.**

Лоджия (балкон) оборудован(а) наружной лестницей, поэтажно соединяющей лоджии (балконы) этажей.

7.7. Срок строительства (создания) многоквартирного дома по 00.00.0000 включительно.

Срок передачи объекта долевого строительства по 00.00.0000 включительно.

**Примечание: в зависимости от количества участников сделки, на каком праве и в каких долях они будут приобретать квартиру**

7.8. Приобретаемое в последующем Участником долевого строительства право на объект долевого строительства:

- право собственности.
- право общей совместной собственности на объект долевого строительства.
- право общей долевой собственности на объект долевого строительства, при этом каждый из Участников долевого строительства приобретает по 1/2 (одной второй) доле в праве общей долевой собственности на объект долевого строительства.
- право общей долевой собственности на объект долевого строительства, при этом: Участник долевого строительства-1 приобретает \_\_ (\_\_) долю в праве общей долевой собственности на объект долевого строительства, Участник долевого строительства-2 приобретает \_\_ (\_\_) доли в праве общей долевой собственности на объект долевого строительства.

7.9. Цена договора на момент подписания договора - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей  
 Цена 1 (одного) квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства – \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей.

**Примечание: в зависимости от того, за счет собственных денежных средств или кредитных денежных средств**

осуществляется оплата, единовременным платежом или в рассрочку

### Способ оплаты цены договора

#### (ОДИН УЧАСТНИК, единовременный платеж)

\* уплата Участником долевого строительства цены договора при безналичном расчете, осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет банка Застройщика \_\_\_\_\_ в любом отделении Сбербанка России;

\* при перечислении во исполнение договора Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет банка Застройщика, в платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает «Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве от 00.00.0000 № \_-\_/\_/\_»;

\* уплата Участником долевого строительства цены договора осуществляется единовременным платежом в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее даты его государственной регистрации

#### (ДВА УЧАСТНИКА и более, единовременный платеж)

\* уплата Участником долевого строительства цены договора при безналичном расчете, осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет банка Застройщика \_\_\_\_\_ в любом отделении Сбербанка России;

\* при перечислении во исполнение договора Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет банка Застройщика, в платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает «Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве от 00.00.0000 № \_-\_/\_/\_»;

\* уплата Участником долевого строительства цены договора осуществляется единовременным платежом в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее даты его государственной регистрации

\* уплату цены договора может осуществлять любой из Участников долевого строительства

#### (ОДИН УЧАСТНИК, рассрочка)

\* уплата Участником долевого строительства цены договора при безналичном расчете, осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет банка Застройщика \_\_\_\_\_ в любом отделении Сбербанка России;

\* при перечислении во исполнение договора Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет банка Застройщика, в платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает «Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве от 00.00.0000 № \_-\_/\_/\_»;

\* уплата Участником долевого строительства цены договора осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего договора, в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – в течение 10 (десяти) дней с момента регистрации настоящего договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – не позднее 25.00.0000;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – не позднее 25.00.0000;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – не позднее 25.00.0000;

.....

\* Участник долевого строительства вправе вносить платежи в размере большем, чем предусмотрено этапами платежей

#### (ДВА УЧАСТНИКА и более, рассрочка)

\* уплата Участником долевого строительства цены договора при безналичном расчете, осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет банка Застройщика \_\_\_\_\_ в любом отделении Сбербанка России;

\* при перечислении во исполнение договора Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет банка Застройщика, в платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает «Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве от 00.00.0000 № \_-\_/\_/\_»;

\* уплата Участником долевого строительства цены договора осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего договора, в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – в течение 10 (десяти) дней с момента регистрации настоящего договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – не позднее 25.00.0000;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – не позднее 25.00.0000;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – не позднее 25.00.0000;

.....

\* Участник долевого строительства вправе вносить платежи в размере большем, чем предусмотрено этапами платежей

\* уплату цены договора может осуществлять любой из Участников долевого строительства

#### Примечание: если с использованием кредитных денежных средств или кредитных и собственных денежных средств:

Уплата Участником долевого строительства цены договора при безналичном расчете, осуществляется путем внесения платежа на расчетный счет банка Застройщика \_\_\_\_\_ в любом отделении Сбербанка России.

Уплата Участником долевого строительства цены договора осуществляется единовременным платежом в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее даты его государственной регистрации, при этом:

а) в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за счет собственных денежных средств;

б) в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за счет средств банковского кредита, предоставленного на

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 1 \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 2 \_\_\_\_\_

основании кредитного договора от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, заключенного между «Банком» и Участником долевого строительства, при этом Банком является:

При перечислении во исполнение договора Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет банка Застройщика, в платежном документе Участник долевого строительства в качестве основания платежа указывает «Оплата в соответствии с договором участия в долевом строительстве от \_\_. \_\_. \_\_\_\_ № \_\_-\_\_ / \_\_»

7.10. Квартира передается в следующем состоянии: \_\_\_\_\_.

**Примечание: если для оплаты цены договора используются кредитные денежные средства**

#### **Статья 8. Особые условия**

8.1. Участнику долевого строительства рекомендуется письменно уведомлять Банк о внесении изменений и дополнений в договор заказным письмом и уведомлением о вручении.

8.2. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) прав требования по договору участия в долевом строительстве, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по договору участия в долевом строительстве, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору участия в долевом строительстве допускается с письменного согласия Банка и при отсутствии такого согласия является ничтожной.

Залог прав требования действует до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.3. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, объект долевого строительства считается заложенным в силу закона в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Залогодержателем по данному залогу является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

После подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Участник долевого строительства оформляет в установленном законом порядке закладную, удостоверяющую права Банка (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства), и право залога на объект долевого строительства, обременяемый ипотекой в силу закона, а также представляет Банку иные необходимые документы.

8.4. В случае расторжения договора, Застройщик по заявлению Участника долевого строительства осуществляет возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, на счет Банка. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства и Банку.

8.5. О состоявшемся переходе прав требований по настоящему договору Участник долевого строительства уведомляет Банк в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 9. Иные положения**

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Участнику долевого строительства рекомендуется, в целях надлежащего исполнения обязательств по уплате цены договора, не позднее 2 (двух) дней, следующих за днём окончания срока государственной регистрации договора, указанного в расписке в получении документов на государственную регистрацию, выданной органом, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получить настоящий договор со штампом регистрационной надписи, удостоверяющей государственную регистрацию настоящего договора.

9.2. Изменения к договору оформляются сторонами путём подписания дополнительных соглашений к договору, подлежащих государственной регистрации в установленном законом порядке, за исключением изменений, предусмотренных пунктом 1.3.2. договора.

При внесении изменений в договор Участник долевого строительства в разумный срок, но не более чем в течение 14 (четырнадцать) дней, с момента получения соответствующего уведомления Застройщика, рассматривает дополнительное соглашение, подписывает и предоставляет его и все требующиеся от него документы, необходимые для государственной регистрации данного дополнительного соглашения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.3. Участник долевого строительства самостоятельно за счет собственных средств оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора, соглашений об изменении настоящего договора, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в размере, установленном законодательством Российской Федерации, взимаемую с Участника долевого строительства при его обращении в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Действия и расходы, связанные с оформлением, приобретением, предоставлением документов, необходимых для постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет, с государственной регистрацией права собственности на объект долевого строительства, и иные действия и расходы, Участник долевого строительства осуществляет и несет самостоятельно.

9.4. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон или в одностороннем порядке в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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 Российской Федерации».

9.5. Застройщик без согласования с Участником долевого строительства вправе заключать и определять условия любых договоров, связанных со строительством (созданием) многоквартирного дома; условия договоров с иными Участниками долевого строительства.

9.6. В случае не предоставления Участником долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, всех требующихся от него документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, и/или не обеспечения своего присутствия или представителя, с надлежащей доверенностью, в течение 14 (четырнадцати) дней с момента подписания настоящего договора, Застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на предусмотренный настоящим договором объект долевого строительства с иным лицом.

**Примечание: если в договоре более одного Участника**

9.7. Обязательства «Участника долевого строительства -1» и «Участника долевого строительства -2» по договору являются солидарными. Участники долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора несут солидарную ответственность.

**Примечание: в зависимости от того, за счет собственных денежных средств или кредитных денежных средств осуществляется оплата, сколько участников в договоре**

9.8. Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, по одному экземпляру для Застройщика, органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Банка, \_\_\_\_ - Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## Статья 10. Реквизиты и подписи сторон

**Примечание: в зависимости от того, сколько Участников в договоре**

Участник долевого строительства-1		ФИО	
дата рождения:	место рождения:		
паспорт 00 00 000000 выдан 00.00.0000		код подразделения	
место регистрации:			
почтовый адрес:			
рабочий телефон: 8202/	домашний телефон: 8202/	мобильный телефон: +7	

Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, подтверждает тот факт, что до подписания настоящего договора он ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, и иными документами, размещенными в сети «Интернет» на сайте Застройщика: [www.gb12.ru/](http://www.gb12.ru/).

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Участник долевого строительства-2		ФИО	
дата рождения:	место рождения:		
паспорт 00 00 000000 выдан 00.00.0000		код подразделения	
место регистрации:			
почтовый адрес:			
рабочий телефон: 8202/	домашний телефон: 8202/	мобильный телефон: +7	

Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, подтверждает тот факт, что до подписания настоящего договора он ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, и иными документами, размещенными в сети «Интернет» на сайте Застройщика: [www.gb12.ru/](http://www.gb12.ru/).

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

<b>Застройщик:</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Железобетон-12»</b>
ОГРН 103 350 032 0006 ИНН 3528010531 КПП 352801001	
место нахождения и почтовый адрес: Россия, 162602, Вологодская область, город Череповец, Советский проспект, дом 32	
банковские реквизиты: _____	
телефоны: 8202/316-000, 545-123, 515-006 (отдел продаж); 20-21-53 (бухгалтерия); E-mail: <a href="mailto:gb12s@yandex.ru">gb12s@yandex.ru</a>	

Действующий по доверенности \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 1 \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства - 2 \_\_\_\_\_