

ДОГОВОР № _____ (указываем корпус/квартиру)
долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома

г. Южно-Сахалинск

" _____ " _____ 2015 года

Закрытое Акционерное Общество «ВОСХОД-93», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Им Юрия Владимировича**, действующего на основании Устава, и

Гр. _____ – дата рождения: " _____ " _____ 19 _____ года, место рождения: _____, паспорт _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о ниже следующем:

1. Юридические основания для заключения договора. Общие положения.

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

Настоящий договор регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов в составе Жилого комплекса и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Нежилые помещения, нежилые здания, сооружения, инженерные сети в составе жилого комплекса строятся за счет средств Застройщика.

Земельный участок: кадастровый номер 65:01:1401001:5; адрес: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, северная сторона ул. Горной, целевое использование «Группа многоквартирных жилых домов в г. Южно-Сахалинске по северной стороне ул. Горная. 1 очередь строительства (дома №2, 3, 4)», площадь: 12 679 кв.м., принадлежит Застройщику на праве аренды.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

а) договора аренды земельного участка № 152 (0152/1606) от 10.08.1995 года, зарегистрированного 11 августа 2004 года, № регистрации 65-01-9/2004-673;

б) разрешения на строительство «Группа многоквартирных жилых домов в г. Южно-Сахалинске по северной стороне ул. Горная. 1 очередь строительства (дома №2, 3, 4)» RU65302000-0000005027 от 17.12.2014 г. Выдано ДАГИЗ города Южно-Сахалинска. Срок действия до: 01.11.2017 года;

в) проектной декларации, опубликованной на сайте компании **www.silver-bor.com**

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является (далее по тексту – объект):

Квартира № _____

Этаж - _____,

Блок-секция № _____,

Общая площадь по проекту _____ кв.м., включая площадь лоджии по проекту _____ кв.м.

Указанная площадь квартиры на момент подписания настоящего договора является примерной и может не совпадать с её фактическим размером, установленным в процессе

проведения кадастровых работ, после окончания строительства.

План объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к договору.

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: шпаклевка стен под финишные покрытия за исключением санузлов; устройство звуко и теплоизоляции полов с армированной стяжкой в жилых комнатах, прихожей и кухне. В санузле – гидроизоляция; железная входная дверь; пластиковые оконные блоки; остекление лоджии; внутренняя разводка сетей теплоснабжения с установкой радиаторов; водопровод - холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой водосчетчиков, без установки сантехнического оборудования; канализационный сток; установка электросчетчика на лестничной клетке. Кроме этого:

- Устройство межквартирных стен из автоклавных газобетонных блоков с последующей облицовкой финишным покрытием.

- Установка вентиляционных блоков с затиркой швов.

- Потолки: не оштукатурены.

- Выполнение в соответствии с проектом на внутреннее электроснабжение здания разводки электрического кабеля от РЩ на лестничной клетке с прибором учета электрической энергии до РЩ в квартире (автомат) и дальнейшая разводка электрических кабелей до розеток, приборов освещения и выключателей в пределах квартиры осуществляется Застройщиком. Приобретение и подключение розеток, приборов освещения и выключателей осуществляется участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

- Телефонизация: телефонные линии до распределительных коробок в щитках, установленных в помещениях общего пользования. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

- Телевидение: распределительное устройство коллективного доступа, установлено в помещении общего пользования. Ввод телевизионного кабеля от этажного (подъездного) шкафа распределительных устройств в квартиру осуществляется Застройщиком. Дальнейшая разводка телевизионного кабеля в пределах квартиры осуществляется участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

- Интернет: распределительное устройство коллективного доступа, установлено в помещении общего пользования. Ввод кабеля от этажного (подъездного) шкафа распределительных устройств в квартиру осуществляется Застройщиком. Дальнейшая разводка интернет сети в пределах квартиры осуществляется участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

- Санитарно-технические приборы: в помещения санузлов выведены патрубки с заглушками.

- Индивидуальные приборы учёта: приборы учета водоснабжения, теплоснабжения, электроэнергии.

- Установка приборов противопожарной сигнализации и контроля доступа в подъезд.

- Теплоснабжение помещений общего пользования (подъезда).

Остальные отделочные работы, а также установка сантехнического оборудования не входят в сумму договора и будут производиться Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта в пользование.

1.5. Застройщик своими силами и за свой счет выполняет чистовые отделочные работы: чистовую отделку стен и потолков, устанавливает окна, приобретает и устанавливает дверь на лоджию. Работы по отделке квартиры Участник долевого строительства производит по своему усмотрению с учетом требований настоящего Договора, после подписания акта приема-передачи Объекта.

1.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.7. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до «___»

20 года. Застройщик обязуется после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 14-ти календарных дней с момента сдачи объекта в эксплуатацию.

В случае продления срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока указанного в п. 1.7. настоящего Договора, обязан известить о данных изменениях Участника долевого строительства.

1.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

1.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года.

1.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, несет Застройщик.

1.11. В случае смерти лица - Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет **5 597 105 (пять миллионов пятьсот девяносто семь тысяч сто пять) рублей, без НДС.** Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет **91 158 рублей 06 копеек.**

2.3. Сумма в размере **5 597 105 (пять миллионов пятьсот девяносто семь тысяч сто пять) рублей** вносится в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области за счет собственных средств наличными денежными средствами либо в безналичном порядке.

2.4. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 2.2. настоящего Договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства являются фиксированными и изменению не подлежат при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.3 настоящего Договора и при условии 100% оплаты.

2.5. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными по результатам первичного кадастрового учета в соответствии с законодательством о кадастровой деятельности. В случае превышения фактической общей площади объекта долевого строительства над общей площадью, указанной в настоящем договоре, Участник долевого строительства производит доплату разницы исходя из стоимости квадратного метра на момент заключения настоящего договора, а при уменьшении фактической общей площади квартиры над общей площадью, указанной в настоящем договоре, Застройщик производит Участнику долевого строительства, возврат денежных средств исходя из стоимости квадратного метра, согласованного на момент заключения настоящего договора.

2.6. В случае отклонения общей площади Объекта (за исключением площадей балконов) по

результатам обмеров ОТИ от соответствующей площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, более чем на 1 (один) квадратный метр, Стороны осуществляют возврат/доплату за данную разницу метража, исходя из стоимости одного квадратного метра.

Уточнение площади объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.5., и связанные с этим расчеты сторон, производятся в течение 90 календарных дней, с момента направления требования одной из сторон за счет заинтересованной стороны. Уточнение площади объекта долевого строительства производится без внесения изменений в договор и не учитывается при определении размера имущественной ответственности сторон за неисполнение условий договора.

2.7 Коммунальные и иные эксплуатационные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете от Управляющей компании, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;
2) проектная декларация;
3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

3.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.4. Передать Объект Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном договором по акту приема-передачи не позднее 14-ти календарных дней с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен Объект.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно, в срок, внести платежи по настоящему Договору.

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче. Для целей настоящего пункта, моментом надлежащего уведомления стороны признают момент получения Участником долевого строительства письменного уведомления от застройщика, либо седьмой календарный день, с момента направления застройщиком уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении на адрес, указанный в разделе "Реквизиты сторон", либо третий календарный день, с момента направления Застройщиком уведомления на адрес электронной почты Участника (при наличии такого адреса в реквизитах сторон), в зависимости от того, какая из дат наступит ранее. Стороны должны принимать все меры, необходимые для получения уведомлений по настоящему договору.

3.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

3.2.4. Уплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа, в случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа, за каждый день просрочки.

3.2.5. Не препятствовать Застройщику в осуществлении строительства иных объектов, размещение которых предусмотрено на земельном участке, на котором расположен Объект, в соответствии с утвержденным проектом планировки и межевания территории и полученным Застройщиком разрешением (разрешениями, в том числе изменениями в разрешение на строительство) на строительство.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое полное согласие Застройщику действовать по своему усмотрению в части строительства многоквартирного жилого дома и других многоквартирных жилых домов, иных объектов капитального и некапитального строительства, расположенных по вышеуказанному строительному адресу.

3.2.6. Не вмешиваться в производственный процесс на строительной площадке Застройщика.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.1.4. Без уведомления Участника долевого строительства привлекать, к исполнению настоящего договора, третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков).

4.1.5. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случае, если Участник долевого строительства более чем три раза в течение двенадцати месяцев нарушает сроки внесения платежей, установленных настоящим договором, или просрочка внесения платежа составляет более одного месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.1.6. Досрочно сдать Объект долевого строительства в эксплуатацию при надлежащем уведомлении Участника долевого строительства.

4.1.7. Использовать земельный участок, на котором расположен объект, в том числе после передачи Объекта участнику долевого строительства, для возведения объектов, размещение которых на указанном земельном участке предусмотрено утвержденным проектом планировки и межевания территории и полученным Застройщиком разрешением (разрешениями, в том числе и в случае внесения изменений в разрешение на строительство) на строительство.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства.

4.2.2. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта в период производства строительного-монтажных работ и срока гарантийной эксплуатации.

4.2.3. Уступить право требования на Объект, после оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта, с письменного

согласия Застройщика.

4.2.4. 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 после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

4.2.5. Передать право требования на Объект в залог на условиях по своему усмотрению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.3. С момента оформления акта приема-передачи Объекта, Участник долевого строительства несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своей и/или смежных квартир, из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации Участник долевого строительства обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам понесенный в связи с этим ущерб.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

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

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

7.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае неисполнения настоящего условия, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства за каждый день просрочки.

7.5. Постановка на кадастровый учет помещения (квартиры) является обязательным. Постановку на кадастровый учет квартиры осуществляет Застройщик.

7.6. Застройщик имеет право досрочно передать Участнику долевого строительства Объект. При этом Участник долевого строительства обязуется произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи.

7.7. В случае досрочной передачи Объекта, Участник долевого строительства обязан в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления, о завершении строительства Объекта, приступить к его приемке.

7.8. Сдача Объекта Застройщиком и приемка его Участником долевого строительства оформляется актом, подписываемым обеими сторонами. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня передачи Объекта составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору,

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 настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

9.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течении 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

9.5. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой РФ (Сахалинской области).

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. До момента принятия от Застройщика Объекта по акту приема-передачи, Участнику долевого строительства запрещается самостоятельно, без согласования с Застройщиком, производить работы по перепланировке Объекта, вносить изменения в системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей.

10.2. Перепланировка и/или изменения в инженерные сети Объекта, до их передачи Участнику долевого строительства, производятся только силами Застройщика при условии технической возможности, не нарушающей и не создающей угрозу нарушения целостности и работоспособности общедомовых инженерных сетей и интересов других собственников (будущих собственников). При этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику согласованный в компетентных государственных органах проект перепланировки и/или переноса инженерных сетей. Стоимость услуг Застройщика, по перепланировке и/или изменению инженерных сетей объекта, оплачивается Участником долевого строительства на основании отдельного договора.

10.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства указанного в п. 10.1-10.2 условия, он уплачивает Застройщику штраф в размере 5 (пять) % от стоимости Объекта и обязан привести все указанные системы в первоначальное положение, своими силами и за свой счет, с момента обнаружения такого нарушения.

10.4. Уплата штрафных санкций не освобождает Участника долевого строительства от ответственности за причиненные Застройщику убытки, возникшие в результате таких действий.

10.5. Изменения, вносимые в результате перепланировки квартиры, фиксируются в дополнительном соглашении, подписываемом обеими сторонами.

10.6 Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат, в соответствии со статьей 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится. Отдельно стоящее инженерно-техническое оборудование, созданное для обеспечения всех проживающих на территории застройки (насосное оборудование скважин, очистные сооружения, насосные станции, трансформаторные подстанции, котельные, опоры уличного освещения, оборудование связи, телевидения, обеспечения безопасности на прилегающей территории), не входит в состав общего имущества и являются собственностью Застройщика.

Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме, который будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого

строительства:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, малые архитектурные формы;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в частности: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества не входят нежилые (общественные) помещения, предназначенные для размещения социально-бытовых, образовательных, спортивных, оздоровительных учреждений, расположенные в отдельных домах в составе строящейся группы домов.

10.7. После подписания акта приема-передачи квартиры в пользование Участника долевого строительства последний несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

10.8. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Участника долевого строительства на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено в споре и под арестом не состоит и не обременено каким-либо другим обстоятельством.

10.9. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обязательства, не предусмотренные настоящим договором, считается действительной, если она подтверждена в письменной форме в виде дополнительного соглашения, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

10.10. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и/или не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющие деятельность сторон в рамках настоящего договора, иначе как с письменного соглашения обеих сторон.

10.11. После подписания настоящего договора теряют свою силу, если они имели место ранее, все предыдущие письменные и устные договоренности сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые

Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности. По соглашению Сторон спор может быть передан на рассмотрение в Третейский суд при Сахалинской Торгово-промышленной палате.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12. РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Закрытое акционерное общество «ВОСХОД -93» ИНН/КПП 6501035622/650101001 ОГРН 1026500541517 ОКПО 24547364 Р/с 40702810450340111269 в Дальневосточном Банке ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск БИК 040813608 К/с 30101810600000000608 ИНН/КПП 7707083893/650102001 /банка/ Юридический адрес: 693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Есенина, 13. Адрес офиса продаж: 369000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Горная, стройплощадка.</p>	<p>Гр. _____, "_____" _____ 19____ года г.р., паспорт _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ дата выдачи: _____._____._____._____. года, зарегистрированный/ая по адресу: _____ Телефон: +7 _____</p>

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор Им Юрий Владимирович _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
