

ДОГОВОР № /Г37
участия в долевом строительстве

г. Орел

___ __ 2018 года

Участник-1 (Застройщик) – **Общество с ограниченной ответственностью «Холикон-Инвест»** (ИНН 5752071913, ОГРН 1155749006522, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 57 № 001364225, дата государственной регистрации: 09 июля 2015 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Орловской области, КПП 575201001), в лице генерального директора Суровневой Валентины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Участник-2 (Участник долевого строительства), действующего от своего имени, с другой стороны, вместе именуемые **Участники**, исходя из взаимных интересов, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право собственности на жилое (нежилое) помещение в строящемся жилом доме подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство от 27.09.2017г. № 57-301000-94-2017 выдано Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области взамен разрешения на строительство от 22.12.2016 №57-301000-189-2016;

- проектная декларация от 10.05.2018г., оформленная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральным законом 214-ФЗ»). Проектная декларация первично размещена на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://holikoninv.ru>

- соглашение об уступке права требования по договору аренды земли от 14.09.2015г. №102 (Цессия), заключенное 01.09.2017г. между Акционерным обществом «Управление капитального строительства г.Орла» и Обществом с ограниченной ответственностью «Холикон-Инвест», зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области, о чем сделана запись №57:25:0030106:141-57/002/2017-1,-30; Договор аренды земли (кадастровый номер 57:25:0030106:141) от 14.09.2015г., зарегистрированный за номером 57-57/001-57/001/061/2015-991/1 от 01.10.2015г.

- Заключение №6 от 21.05.2018г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 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».

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства, имеет в наличии проектную декларацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода многоквартирного жилого дома.

Основные характеристики многоквартирного дома

Адрес	город Орел, улица Гайдара, д.37
Вид	Многokвартирный дом
Назначение	Жилой
Этажность	9
Общая площадь квартир с учетом площадей лоджий и балконов (с понижающим коэффициентом), м ²	5830,7
Офисы	нет
Материал наружных стен	Кирпич силикатный утолщенный
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия «ПК»
Класс энерго-эффективности	«В+»
Сейсмостойкость	не требуется

1.2. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение – **комнатная** квартира, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером (номер **Квартиры** может быть изменен при сохранении остальных параметров **Помещения** по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта **кв. м.** (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) (далее - **Квартира**), расположенная на () этаже **секции «а»** «Жилого многоквартирного дома по ул. Гайдара,

д.37 в г. Орел» по строительному адресу: город Орел, улица Гайдара, д.37 (далее – **Жилой дом**). По проекту **Квартира** имеет одну лоджию площадью **3,8 кв.м.**

В объект долевого строительства включается: *прихожая – площадью 7,6 кв.м., жилая комната – площадью 14,4 кв.м., туалет – площадью 1,7 кв.м., кухня – площадью 8,6 кв.м., ванная – 3,1 кв.м.*

Описание объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого **Жилого дома** указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. По настоящему договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом. Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по настоящему договору именуется **Оплачиваемая Площадь (Общая приведенная площадь)**. **Оплачиваемая Площадь** по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту, при этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, площадь балкона исчисляется с коэффициентом 0,3.

В целом Оплачиваемая Площадь составляет 37,3 кв.м.

1.4. Площадь **Квартиры** является проектной и подлежит уточнению после получения **Участником-1** технического плана на **Жилой Дом** (Здания). Уточненные площади **Квартиры** и лоджии определяются по данным технического плана **Жилого Дома** (Здания), составленного Бюро технической инвентаризации (БТИ)/кадастровым инженером. При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического плана, составленного Бюро технической инвентаризации (БТИ)/кадастровым инженером по окончании строительства (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. настоящего договора) *более чем на 0,5 кв.м.* на момент передачи **Квартиры Участнику-2** **Участником-1** **Участники** обязаны компенсировать данную разницу (свыше 0,5 кв.м.) доплатой либо возвратом денежных средств (исходя из стоимости квадратного метра по ценам, действующим на момент последней оплаты за **Квартиру**). Если разница между договорной и фактической общей площадью Объекта долевого строительства равна или не превышает 0,5 квадратного метра включительно, **Участник-1** и **Участник-2** отказываются от взаимных требований по возврату (доплате) денежных средств.

1.5. Права на **Квартиру**, на момент составления настоящего Договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору **Участник-1** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **жилой многоквартирный дом**, в состав которого входит **Квартира, по строительному адресу: г. Орел, ул.Гайдара, 37 (далее - Жилой дом)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать **Квартиру Участнику-2 в собственность**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в собственность **Квартиру** по правилам настоящего договора.

При строительстве (создании) **Жилого дома** **Участник-1** передает **Участнику-2** **Квартиру** без отделки. **Участник-1** выполняет в **Квартире** следующие виды работ:

- устройство межкомнатных перегородок;
- улучшенное оштукатуривание капитальных стен, стен санузлов и ванных комнат с двух сторон;
- установка и остекление оконных блоков, установка подоконников и оконных отливов;
- установка входной двери ДВП с замком;
- монтаж водопроводных и канализационных стояков без поквартирной разводки;
- монтаж стояков отопления с установкой радиаторов;
- электромонтажные работы (с установкой розеток, выключателей);
- устройство вентиляционных каналов без установки вентиляционных решеток;
- монтаж стояков газоснабжения с установкой газовых счетчиков без установки газовых плит;
- установка счетчиков горячей и холодной воды, и электроэнергии.

Остекление лоджии не предусмотрено.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами самостоятельно, согласно законодательству.

2.3. После окончания строительства **Жилого дома** ему присваивается **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. На момент заключения настоящего Договора стоимость **Квартиры (Цена договора)** исчисляется в рублях и составляет **рублей**, из расчета стоимости 1 (одного) кв.м. оплачиваемой площади **Квартиры 00 000 (_____тысячи)** рублей.

Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и создание общего имущества, а также и экономии, т.е. разницы между средствами, полученными от дольщиков, и фактическими затратами на строительство объекта.

Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ субподрядчика и в других

случаях, влияющих на размер себестоимости Объекта долевого строительства. Об изменении договорной цены стороны подписывают соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. **Участник-2** обязуется оплатить **Участнику-1** указанную в п.3.1. стоимость **Квартиры в течение 5 (пяти) рабочих дней** после регистрации в регистрирующем органе настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Если **Участник-2** оплачивает стоимость **Квартиры** в указанный срок, то объем денежных средств, которые вносит **Участник-2** в качестве инвестиций в строительство жилого дома, является окончательным и изменению не подлежит.

Если **Участник-2** не оплачивает стоимость **Квартиры** в указанный срок, то **Участник-2** уплачивает **Участнику-1** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.3. **Участник-2** вправе оплатить стоимость **Квартиры** способами, не противоречащими действующему законодательству, по согласованию с **Участником -1**.

3.4. Общая **Цена договора** будет равна сумме произведенных взносов, необходимых для оплаты за **Квартиру**, согласно п.3.2. и п.3.3. настоящего договора.

3.5. В **Цену договора**, предусмотренную пунктом 3.1. настоящего договора входит:

- возмещение затрат на строительство, включая сопутствующие затраты (землеотвод, изыскания, изготовление проекта, согласование технических условий, затраты по вводу в эксплуатацию и передачу построенного жилья и объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию, и т.п.);

- иные затраты, за оказанные услуги, необходимые для достижения целей настоящего договора .

3.6. После заключения настоящего договора **Участник-1** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей **Участником-2** является дата поступления на счет (в кассу) **Участника-1** перечисленных (уплаченных) средств.

3.7. Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на **Квартиру** осуществляются **Участником-2** самостоятельно и за свой счет.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.

4.1. **Участник-1** вправе:

4.1.1 требовать от **Участника-2** оплаты **Квартиры** в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;

4.1.2 самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;

4.1.3. Денежные средства **Участника** долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату **Участнику** долевого строительства не подлежат и удерживаются **Застройщиком** в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора.

4.1.4. в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором;

4.1.5. при уклонении **Участника-2** от принятия **Квартиры** в предусмотренный настоящим договором срок **Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в Уведомлении для передачи **Квартиры** **Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче **Квартиры** (за исключением случая досрочной передачи **Квартиры**). При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Квартиры**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о доставке Уведомления **Участнику-2** (момент доставки почтой Уведомления **Участника-2** определяется действующими почтовыми правилами), либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие **Участником-2** **Квартиры** и оформление права собственности **Участника-2** на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем **Участника-2** по Доверенности.

4.2. **Участник-1** обязан:

4.2.1 совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора;

4.2.2 в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать **Квартиру** **Участнику-2** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором. При этом обязанность передать **Квартиру** возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2** **Участнику-1** **Оплачиваемой площади** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.3 сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.4 изготовить технический план на **Жилой дом** (Здание) и поставить **Квартиру** на кадастровый учет;

4.2.5 для исполнения обязательств по п.4.2.1. настоящего договора после ввода **Жилого дома** в эксплуатацию проинформировать **Участника-2** о необходимости **Участнику-2** прибыть в офис **Участника-1** по адресу, указанному в настоящем договоре, для приемки **Квартиры** в определенный срок. В случае указания адреса электронной почты в реквизитах **Участника-2** в настоящем Договоре, **Участник-2** подтверждает согласие получить **Уведомление** о готовности **Участника-1** передать **Квартиру** в виде электронной копии документа на указанный адрес. **Участник-1** также располагает информацией о возможности самостоятельно ознакомиться с текстом **Уведомления на официальном сайте Участника-1**, после его опубликования **Участником-1** на основании полученного **Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию**. Оформление права собственности **Участника-2** на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем **Участника-2** по нотариальной **Доверенности**.

4.3. **Участник-2** вправе:

4.3.1 досрочно выплатить **Цену договора**;

4.3.2 при условии выполнения всех своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность **Квартиру**.

4.3.3. уступить право требования по настоящему Договору только после уплаты им **цены Договора** с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (**Квартиры**), в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ), с письменного согласия **Участника-1**.

4.4. **Участник-2** обязан:

4.4.1 зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

4.4.2 ознакомиться с проектной декларацией, и иной информацией, размещенной на официальном сайте **Участника-1**, относящейся к **Жилому дому**;

4.4.3 уплатить обусловленную настоящим договором **Цену**;

4.4.4 уплатить в кассу **Участника-1** денежную сумму, потраченную им на изготовление технического плана на **Жилой дом** (Здание), в части, необходимой для постановки **Квартиры Участника-2** на кадастровый учет;

4.4.5 в установленный в **Участником-1** срок прибыть в офис **Участника-2** по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления** (в том числе: **Доверенность на представителя Участника-2**), и принять **Квартиру** путем подписания **Акта приема-передачи**.

4.4.6 оформить право собственности на **Квартиру** в течение **3 (трех) месяцев** с момента подписания **Акта приема-передачи**.

В случае нарушения указанных в п.4.4.5 и п. 4.4.6 сроков **Участник-2** обязан уплатить **Участнику-1** штрафную неустойку в размере 0,01 % от стоимости **Квартиры** за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери **Участника-1**, вызванные просрочкой со стороны **Участника-2**) сверх неустойки. При этом неустойка подлежит оплате на счет (в кассу) **Участника-1**, указанный в настоящем договоре.

4.4.7 нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания **Акта приема-передачи**;

4.4.8 своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении своего адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Участника-2**.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

5.1. В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.3. У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной документации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. Государственная регистрация возникновения права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный).

6.1. Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию **III квартал 2019 г.** Планируемый срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства **не позднее 30 декабря 2019 г.**

Участник-1 вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче **Квартиры Участнику-2**.

В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, то согласно ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», **Участник-1** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан проинформировать **Участника-2** соответствующей информацией и сделать предложение об изменении договора. После чего между Участниками подписывается соглашение о внесении изменения в настоящий договор.

6.2. Срок передачи **Квартиры Участнику-2** - в течение 3 (трех) месяцев с момента получения разрешения на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию.

При этом в случае неявки **Участника-2** для приемки **Квартиры**, либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.5 настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Квартиры**. Кроме того, **Участник-2** обязуется возместить **Участнику-1** все убытки **Участника-1**, в том числе и убытки, связанные с оплатой коммунальных платежей и содержанием **Квартиры**. При этом убытки исчисляются с момента, когда согласно **Уведомления Участник-2** обязан был прибыть к **Участнику-1** для приемки **Квартиры**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть настоящий договор за неисполнение **Участником-2** обязательств.

6.3. Срок передачи **Квартиры Участнику-2** является единым для всех участников долевого строительства, которым **Участник-1** обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав **Жилого дома**.

6.4. **Гарантийный срок** для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартиры**) **Участнику-2**.

6.5. При наличии выявленных недостатков по качеству объекта долевого строительства **Участник-2** в порядке пункта 6 части 2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" вправе предъявить **Участнику-1** претензию с указанием в письменной форме конкретных недостатков (дефектов). **Участник-1** обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, который согласуют **Участник-1** и **Участник-2** исходя из технических (технологических) особенностей применительно к конкретным недостаткам и наиболее экономичных способов устранения таких недостатков.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ. РАСТОРЖЕНИЕ. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Участник**, не исполнивший свои обязательства или ненадлежащим образом исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому **Участнику** предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. **Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. По требованию **Участника-2** настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные.

7.4. **Участник-1** имеет право расторгнуть настоящий договор в случаях:

1) систематического нарушения **Участником-2** сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12-ти месяцев или просрочка внесения платежа в течение более трех месяцев;

2) неявки **Участника-2** для приемки **Квартиры** по окончании строительства в срок, указанный в п. 4.4.5 настоящего договора, либо необоснованного затягивания приемки **Квартиры** в течение более 2 (двух) месяцев с момента, указанного в п.4.2.5 настоящего договора.

7.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе **Участника-2**, если отсутствуют обстоятельства для отказа от исполнения настоящего договора, установленные ст.9 ФЗ «124-ФЗ от 30 декабря 2004 года, возврат денежных средств, внесенных **Участником-2** **Участнику-1** осуществляется **Участником-1** на основании письменного обращения (Заявления) **Участника-2** о возврате средств путем безналичного перечисления на банковский счет **Участника-2**, указанный им в Заявлении в течение 30 дней с момента получения указанного заявления.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1. По согласованию с **Участником-2** в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ в качестве эксплуатирующей организации - Управляющей организации (компании), обслуживающей **Жилой дом**, относящийся к настоящему договору, выбрано Общество с ограниченной ответственностью «Коликом». Согласие ООО «Коликом» обслуживать **Жилой дом** получено, о чем известно **Участникам** настоящего договора.

8.2. Учитывая то, что **Участник-1** фактически передает **Квартиру Участнику-2** в момент подписания **Акта приема-передачи Квартиры** и с этого момента **Участник-2** осуществляет фактическое пользование указанной **Квартирой**, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., является правомерным то, что **Участник-2** обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента ее фактического принятия.

8.3. **Участник-2** обязуется заключить Договор на пользование вышеуказанными коммунальными услугами:

- с Управляющей организацией, не позднее 3 (трех) дней с момента подписания **Акта приема-передачи**;
- с иными конкретными поставщиками ресурсов (коммунальных услуг) в случае, если в г. Орле по сложившейся практике (например, газ, электроэнергия, телефон), данные ресурсы поставляют непосредственно до **Квартиры** поставщики, осуществляющие предоставление таких услуг в соответствии с действующим законодательством.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

9.2. Уступка **Участником-2** прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им **Цены договора** или одновременно с переводом долга на **нового Участника-2 долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка **Участником-2** прав требований по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания **Акта приема-передачи Участниками** лишь по письменному согласованию с **Участником-1**. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства **Квартира** подлежит передаче первоначальному **Участнику-2**.

В случае совершения уступки прав требования (Цессии) по настоящему Договору, после регистрации соответствующего Соглашения, новый **Участник-2** обязан предоставить **Участнику-1** зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке экземпляр Соглашения (Цессии). В случае невыполнения указанной обязанности до получения **Участником-1** Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию новый **Участник-2** не вправе предъявлять **Участнику-1** претензии о ненадлежащем уведомлении о сроках приема-передачи объекта долевого строительства (**Квартиры**).

9.4. **Участник-2** не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Участнику-2** по **Акту приема-передачи**. В случае необходимости проведения каких-либо работ до принятия **Квартиры**, **Участник-2** обязан согласовать их проведение с **Участником-1** письменно.

В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участник-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры**. **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и

состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты суммы договора.

9.5. **Участник-1** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

9.6. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из настоящего договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

9.7. Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждого из **Участников**, указанным в настоящем договоре. При этом **Участник** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.8. Способы обеспечения исполнения **Участником-1 (Застройщиком)** обязательств по Договору являются:

- залог земельного участка, находящегося в собственности Участника-1, и возводимый на нем **Жилой дом**;
- обязательные отчисления взносов Участником-1 в «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в соответствии со ст. 25 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9.9. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других сторон долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

9.10. Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах: по одному экземпляру для каждого из **Участников**, один для регистрирующего органа.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Участник -1 (Застройщик)

Участник-2 (Участник долевого строительства)

ООО Холикон-Инвест»

302014, г.Орел, ул.Спивака, 74ж

ОГРН 1155749006522

ИНН/КПП 5752071913/575201001

БИК 047003716

Р\с 40702810700040000234

В Ф-л Банка ГПБ (АО) «Среднерусский»

К/с 30101810700000000716

Генеральный директор

_____ **Суровнева В.А.**