**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

 **К договору участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой**

**№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ г.**

 г. Уссурийск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СК Илиада»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Волошина Станислава Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Ф.И.О.**, \_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_ года, зарегистрирован(а) по адресу: Приморский край, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

 1. Пункт 1.4. Договора изложить в следующей редакции:

«Планируемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию – **январь 2017 года**».

 2. Пункт 1.5. Договора изложить в следующей редакции: «Срок передачи Квартиры Застройщиком Дольщику по акту приема-передачи – **I квартал 2017 года**».

 3. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой из стороны, а также один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

 4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой **№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «СК Илиада»**Юридический адрес: 692522, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Приморская, 19. |  |
| ИНН/КПП 2511081726/251101001ОГРН 1132511000380Банк: Филиал № 2754 ВТБ 24 (ПАО)г. Хабаровскр/сч 40702810114540007843к/сч 30101810300000000827БИК 040813827Электронный адрес: iliada72@mail.ruТелефон /факс 8 (4234)333-647 |  |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Н. Волошин | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

с кирпичной вставкой по адресу: г. Уссурийск, ул. Заречная в районе дома № 4. Дом № 2» от 02.12.2015 года, многоквартирный жилой дом с кирпичной вставкой, расположенном по адресу: Российская Федерация, Приморский край, Уссурийский городской округ, г. Уссурийск, ул. Заречная, жилое здание № 14б, (далее – Жилой дом). По завершении строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по договору, Дольщику **передается 1-на (одна) комнатная квартира № 5, площадью 34,9 кв.м., расположенная на 2-ом (втором) этаже, подъезд 1-й (первый),** в осях и в рамках выделенных границ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, в многоквартирном жилом доме с кирпичной вставкой расположенном по адресу: **Российская Федерация, Приморский край, Уссурийский городской округ, г. Уссурийск, ул. Заречная, жилое здание № 14б**. Общая площадь с учётом балконов и лоджий составляет 34,9 кв.м. (далее - Квартира).

1.2. Общая площадь и площадь Квартиры в настоящем Договоре указана в соответствии с планировкой типового этажа и включены в стоимость общей площади. После проведения паспортизации дома, площадь может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны. При этом несоответствие проектной площади и фактической, по данным ФГУП «Ростехинвентаризация», на общую стоимость Квартиры не влияет.

1.3. Дольщик обязуется уплатить обусловленную п. 2 настоящего Договора стоимость Квартиры.

1.4. Планируемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию - III квартал 2016 года.

1.5. Срок передачи Квартиры Застройщиком Дольщику по акту приема-передачи – IV квартал 2016 года.

1.6. Площадь лестничных клеток, коридоры, инженерные сооружения, коммуникации, чердаки, подвалы и иное оборудование и имущество, предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ и ст. 26 ЖК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача, указанного имущества по акту не производится.

1.7. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.1. настоящего Договора Жилой дом правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также в отношении Жилого дома сделок не свершалось, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

**2. Цена договора, сроки и порядок оплаты**

 2.1. Стоимость Квартиры определена из расчёта стоимости одного квадратного метра общей площади – **43 000** **(сорок три тысячи) рублей 00 копеек**. Общий размер долевого взноса Дольщика составляет **1 500 700** **(один миллион пятьсот тысяч семьсот) рублей 00 копеек** и определяется в Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома - **1 320 616 (один миллион триста двадцать тысяч шестьсот шестнадцать) рублей 00 копеек** и денежных средств на оплату услуг Застройщика - **180 084 (сто восемьдесят тысяч восемьдесят четыре) рубля 00 копеек.** Цена настоящего договора рассчитана из размера общей площади Квартиры и общей площади балконов и (или) лоджий, с учетом понижающего коэффициента для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

2.2. Оплата осуществляется Дольщиком, в порядке, предусмотренном графиком платежей (Приложение № 2), который является неотъемлемой частью настоящего Договора. Денежные средства вносятся в кассу или на расчётный счёт Застройщика. Оплата производится в рублях.

2.3. В случае нарушения Дольщиком графика исполнения по оплате, указанных в Приложении № 2 настоящего Договора, Застройщик вправе изменить стоимость Квартиры в сторону увеличения, согласно рыночных отношений.

2.4. В случае, если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Дольщика суммы денежных средств, превышающих фактические затраты по строительству переданной Квартиры, то таковые денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

**3. Обязанности и права сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства Дольщика исключительно для строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией.

3.1.2. Построить Жилой дом, в предусмотренный настоящим Договором срок в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Передать Дольщику Квартиру в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- установка входной металлической двери;

- установка окон из ПВХ с установкой подоконников без отделки откосов;

- устройство межкомнатных перегородок;

- монтаж электропроводки, без установки электророзеток и выключателей;

- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;

- монтаж стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации без их поквартирной разводки;

- установка водомерного счётчика в узле управления и приборов квартирного учёта холодной и горячей воды;

- установка приборов учета электроэнергии;

- выполнение подготовки под полы (цементно-песчаная стяжка);

- установка приборов противопожарной сигнализации.

3.1.4. Осуществлять постоянный контроль за ходом строительства работ, их качеством.

3.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Жилого дома.

3.1.6. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру Дольщику по акту приема-передачи, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п.2.1, настоящего договора и при условии проведения окончательного взаиморасчета между сторонами.

3.1.7. После сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию направить Дольщику в срок, установленный договором, уведомление о завершении строительства Жилого дома и готовности к передаче Дольщику Квартиры, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия.

3.1.8. Передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира и передаточный акт.

3.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в срок, указанный в п.1.4. настоящего Договора, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме, с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, но не более, чем на три месяца.

3.1.10. Передать Жилой дом на баланс товарищества собственников жилья или управляющей компании в течение 3 (трёх) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.11. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектацию до передачи его по акту приема-передачи Дольщику.

3.1.12. Заключить Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по Договору (далее - Договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

 3.1.13. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора, без обращения в судебные органы по основаниям, предусмотренным п. 9.2., 9.3. настоящего Договора.

3.2.2. Досрочно сдать Жилой дом в эксплуатацию, то есть до срока указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

3.2.3. Внести изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Своевременно вносить платежи в размере и сроки в соответствии с графиком платежей (Приложение № 2).

3.3.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру, в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения уведомления о её готовности к приемке (при отправке уведомления по почте оно считается полученным Дольщиком по истечении пяти дней со дня отправки его заказным письмом).

3.3.3. Дольщик не имеет право отказываться от приемки Квартиры, за исключением случаев наличия существенных недостатков, исключающих его использование как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.3.4. При наличие в Квартире недостатков, обнаруженных при приемке, которые могут быть устранены, Дольщик имеет право составить перечень недостатков, подлежащих исполнению, указав в нем срок устранения недостатков, согласованный с Заказчиком, который не может быть более 30 (тридцати) дней, и приложить его к акту приема- передачи квартиры, указав в акте, что он подписывает с перечнем недостатков, подлежащих устранению. После устранения недостатков за счет Застройщика, Стороны, по требованию Дольщика, могут изложить акт в новой редакции, исключив указание на перечень недостатков, подлежащих устранению, и включив пункт о надлежащем исполнении договора Обеими Сторонами.

3.3.5. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком Квартиры, вопреки правилам п.3.3.2. настоящего Договора, по истечении 15 (пятнадцати) дней с момента направления повторного письменного уведомления Дольщика, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры с отметкой о неявке Дольщика (отказе Дольщика от приемки Квартиры), и отправить его по почте Дольщику.

3.3.6. Своими силами и за свой счет оформить в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю права собственности на Квартиру, переданную от Застройщика, не позже 3 (трёх) месяцев с момента передачи квартиры по акту приема-передачи. Права собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

3.3.7. Уведомить Застройщика о получении свидетельства, подтверждающего право собственности на объект долевого строительства, в течение 1 (одного) месяца с момента получения (с предоставлением копии).

3.3.8. Нести расходы, пропорционально получаемой доли собственности, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, связанные:

3.3.8.1. С единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья;

3.3.8.2. С оплатой коммунально-эксплуатационных платежей.

3.3.9. Не производить перенос внутриквартирных перегородок, дверных проемов, изменять месторасположение санузлов, место прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменять местоположение и материал инженерных сетей без установленного законодательством порядка. В случае неисполнения своих обязательств, согласно настоящего пункта, Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

3.3.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

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

3.3.12. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.4. Дольщик имеет право:

3.4.1. Уступить права и обязанности по Договору во время строительства, за исключением срока 1 (одного) месяца до планируемого срока сдачи жилого дома в эксплуатацию. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Дольщик.

3.4.2. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической площади Квартиры.

3.4.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Дольщика задолженности по оплате цены настоящего договора.

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

3.6. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

**4. Передача и прием Квартиры**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой Застройщик обязан передать Квартиру в течение 3 (трех) месяцев.

Передача Застройщиком Квартиры до срока, установленного в п. 1.4. настоящего Договора, допускается.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Дольщику по почте с заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении по указанному Дольщиком почтовому адресу или вручить Дольщику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

4.5. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой в соответствии с Договором и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения указанного сообщения.

4.6. Квартира должна соответствовать проектной документации.

4.7. Для приемки Квартиры Дольщик обязан выехать на объект строительства Жилого дома и проверить качество выполненных работ в соответствие с проектной документацией и подписать передаточный акт.

4.8. Если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, Дольщик имеет право отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей по устранению недостатков в согласованный срок.

**5. Оплата коммунальных платежей**

5.1. Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Квартиры, за период с момента приёмки Квартиры до передачи Жилого дома на баланс товариществу собственников жилья или управляющей компании. Все затраты рассчитываются на основании официально утвержденных тарифов для предприятий жилищно-коммунального комплекса Уссурийского городского округа и калькуляции расходов прочих организаций. Сумма указанных в настоящем пункте расходов вносится Дольщиком на расчетный счет или в кассу Застройщика и не входит в размер вносимых денежных средств Дольщиком, указанных в п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Суммы, внесенные Дольщиком согласно п. 5.1. настоящего Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению по мере выставления счетов организациями, обслуживающими жилой дом.

5.3. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Дольщик оплачивает Застройщику расходы, указанные в п. 5.1. настоящего Договора путем внесения авансового платежа за 2 (два) месяца вперед.

5.4. В случае если фактическая сумма расходов, указанных в п. 5.1. настоящего Договора окажется выше суммы, предварительно внесенной Дольщиком, последний обязуется произвести доплату путем перечисления недостающих денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

5.5. Дольщик обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) дней с момента оформления его права собственности на Квартиру заключить договоры с организациями, обслуживающими Жилой дом.

**6. Ответственность сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством России.

6.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по Договору, Застройщик имеет право приостановить исполнение всех обязательств по Договору до устранения Дольщиком соответствующих нарушений. Сроки устранения нарушений согласовываются с Застройщиком и оформляются в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.3. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, все штрафные санкции в части переданной Дольщику Квартиры, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими Жилой дом, оплачиваются Дольщиком за свой счет.

6.4. Застройщик несет ответственность перед Дольщиком за ненадлежащее качество выполнения работ. В случае нарушения качества работ по вине Застройщика, брак устраняется за счет Застройщика.

6.5. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры составляет **5 (пять) лет**, для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры **составляет 3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.

6.6. Застройщик 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 так же иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

**7. Особые условия**

7.1. В случае просрочки Дольщиком очередного платежа со следующего дня на всю неоплаченную сумму взноса ежемесячно в течение всего периода рассрочки начисляется пеня в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата пени не освобождает Дольщика от уплаты платежа.

7.2. Если Дольщик отказывается выполнять условия, изложенные п. 7.1. настоящего Договора, Договор расторгается в одностороннем порядке по истечении 10 (десяти) дней после нарушения Дольщиком установленных сроков оплаты. В этом случае Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства, фактически полученные от последнего, в течение 10 (десяти) банковских дней с момента реализации квартиры, указанной в п.1.1. и поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а также за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п.2.1. настоящего Договора. В этом случае Застройщик не возмещает Дольщику какого-либо ущерба, вызванного расторжением Договора, удерживает процент, указанный в п.9.3. настоящего Договора, а также неустойки (пени, штрафы) и т.д., и не несет какой-либо иной ответственности перед Дольщиком в связи с этим расторжением.

7.3. При расторжении настоящего Договора по основаниям п.7.2. настоящего Договора, Дольщик утрачивает право на получение в собственность Квартиры, указанного в п.1.1. Договора.

7.4. В случае отказа Дольщика от получения денежных средств в течение одного месяца со дня расторжения договора, денежные средства будут перечислены на депозитный счет нотариуса, о чем Дольщику сообщается в письменном виде дополнительно.

7.5. При расторжении настоящего Договора по инициативе Дольщика, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Застройщик выплачивает Дольщику фактически внесенные им денежные средства, за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п.2.1. настоящего Договора, а также удерживает процент, указанный в п.9.3. настоящего Договора и неустойки (пени, штрафа) и т.д.

Указанные фактически внесенные денежные средства Застройщик выплачивает Дольщику в течение 45 (сорока пяти) календарных дней, с момента заключения Договора участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, с иным Дольщиком.

7.6. Понесенные Застройщиком затраты на перечисление и/или хранение в депозите нотариуса денежных средств, подлежащих возврату Дольщику, возмещаются Застройщику в сроки и порядке указанные Застройщиком в требовании направленном Дольщику.

7.7. При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон, по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего Договора, которые приведут к дополнительным затратам времени, согласованные сроки сдачи Жилого дома в эксплуатацию будут отодвинуты соразмерно этому времени путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.8. В случае отказа Дольщика подписать дополнительное соглашение согласно п. 7.7. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор с последующим извещением Дольщика. В этом случае Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства, фактически полученные от него в течение 5 (пяти) банковских дней после реализации Квартиры и поступления денежных средств на расчетный счет, за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п.2.1. настоящего Договора и неустойки (пени, штрафа) и т.д.

7.9. Дольщик осведомлён и согласен с тем, что Квартира, указанная в п.1.1 Договора должна быть внесена в единый комплекс недвижимого имущества и подтверждает своё добровольное согласие на членство в товариществе собственников жилья или передачу Жилого дома на обслуживание управляющей организации.

7.10. В случае если сторона по настоящему Договору – Дольщик представлен двумя и более лицами, финансовые взаимоотношения между указанными лицами настоящим Договором не регламентируются, а обязательства Дольщика по оплате, указанные в настоящем Договоре, должны быть исполнены Стороной по договору – Дольщиком, в лице любого участника данной Стороны.

**8. Форс-мажор**

 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как: стихийные бедствия, военные действия любого характера на данной территории, блокады, эмбарго, изменение законодательства России и другие обстоятельства, не зависящие от воли сторон и препятствующие выполнению Сторонами своих обязательств, которые стороны не могли предвидеть при заключении Договора.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательства по настоящему Договору, вследствие форс-мажорных обстоятельств обязана поставить другую Сторону в известность в письменной форме.

8.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.4. В случае наступления более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего продолжения действия Договора или его прекращении.

**9. Порядок расторжения договора**

9.1. Договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

9.2. Застройщик в праве в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

9.2.1. Нарушение Дольщиком сроков внесения платежей:

9.2.1.1.Просрочка платежа в течение более чем на два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производится Дольщиком путем единовременного внесения платежа.

9.2.1.2.Систематическое нарушение (более трех раз) Дольщиком сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производится Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

9.2.1.3 Неисполнение Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 5.1., 5.5. настоящего Договора.

9.2.1.4. Неисполнение Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 3.3.8., 3.3.9. настоящего Договора.

9.3. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, фактически уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения с удержанием штрафа в размере 5 % от суммы фактически внесенных Дольщиком денежных средств и за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п. 2.1. настоящего Договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем, после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Дольщику.

9.4. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Застройщик выплачивает Дольщику фактически внесенные им денежные средства, за вычетом штрафа в размере 5 % от суммы фактически внесенных Дольщиком денежных средств и за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п. 2.1. настоящего Договора, а также неустойки (пени, штрафы) и т.д.

Указанные фактически внесенные денежные средства Застройщик выплачивает Дольщику в течение 45 (сорок пять) календарных дней, с момента заключения договора участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, с иным Дольщиком.

9.5. Понесенные Застройщиком затраты на перечисление и/или хранение в депозите нотариуса денежных средств, подлежащих возврату Дольщику, возмещаются Застройщику в сроки и порядке указанные Застройщиком в требовании направленном Дольщику.

**10. Обеспечение исполнения обязательств**

10.1 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться Квартира:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (право аренды на указанный земельный участок);

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом с кирпичной вставкой.

10.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

10.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой до даты передачи Квартиры, такой объект долевого строительства (Квартира) считается находящимся в залоге у Дольщика.

10.4. После заключения Застройщиком Договора с Дольщиком имущество, указанное в п. п. 10.1 - 10.3 Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира.

10.5. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры, право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Квартиру.

10.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом.

10.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Квартире Дольщику на основании Договора страхования гражданской ответственности Застройщика, заключенного ООО «СК Илиада» со страховой организацией ООО «Региональная страховая компания» (местонахождение: г. Москва, ул. Окская, д. 13, офис 4501, электронная почта: rinco@rinco.su), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

10.8. Дольщик ознакомлен с вышеуказанным Договором страхования, условиями страхования, а также сведениями о страховой организации ООО «Региональная страховая компания», которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

**11. Заключительные положения**

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами обязательств в полном объеме.

11.2. Все изменения и дополнения настоящего Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью Договора.

11.3. Полное исполнение сторонами своих обязанностей по Договору означает достижение целей, которые преследовались при его заключении, и влечет прекращение Договора.

11.4. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями в установленном законом порядке.

11.5. В случае не достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

11.6. Стороны обязаны в недельный срок сообщить об изменении своего юридического и фактического адресов, номеров телефонов, факсов, смены паспорта и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые сторонами, посылаются по адресам, указанным в договоре, и считаются доставленными.

11.7. Договор составлен в 3 (трёх) подлинных экземплярах, по одному для каждой из стороны, а также один экземпляр в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Договор имеет приложения на 2 (двух) листах. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.8. С момента вступления в силу настоящего Договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

11.9. Отношения сторон, ответственность и иное, не урегулированное настоящим договором, регулируется действующим законодательством.

11.10. Настоящим Дольщик дает согласие, на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона о персональных данных от 27 июля 2006 года № 152).

**12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «СК Илиада»**Юридический адрес: 692522, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Приморская, 19. | **Якименко Ольга Григорьевна** |
| ИНН/КПП 2511081726/251101001ОГРН 1132511000380Банк: Филиал № 2754 ВТБ 24 (ЗАО)г. Хабаровскр/сч 40702810114540007843к/сч 30101810300000000827БИК 040813827Электронный адрес: iliada72@mail.ruТелефон /факс 8 (4234)333-647 | Паспорт 05 01 № 618771, выдан Управлением внутренних дел гор. Уссурийска Приморского края, код подразделения 252-015, дата выдачи 25.12.2001 года, зарегистрирована по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Горького, д. 73, кв. 113. |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Волошин | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 1**

К Договору № 5 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой

от «11» февраля 2016 года.





1. Общая площадь - 34,9
2. Передняя - 3,7
3. Кухня - 8,1
4. Жилая комната -17,1
5. Ванная комната -2,8
6. Туалет - 1,1
7. Лоджия -2,1

Согласовано сторонами за № 5 на 2-ом этаже, подъезда -1, квартира -5

Застройщик Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Волошин

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**Приложение № 2**

К Договору № 5 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с кирпичной вставкой

от «11» февраля 2016 года.

**ГРАФИК**

 **внесения платежей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Срок оплаты** | **Сумма** |
| **1.** | **В течении 3-х (трёх) дней с момента регистрации договора** | **1 000 000 (один миллион) рублей 00 копеек.** |
| **2.** | **До 30.06.2016 года** | **500 700 (пятьсот тысяч семьсот) рублей 00 копеек.** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ООО «СК Илиада»**Юридический адрес: 692522, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Приморская, 19 | **Якименко Ольга Григорьевна** |
| ИНН/КПП 2511081726/251101001ОГРН 1132511000380Банк: Филиал № 2754 ВТБ 24 (ЗАО)г. Хабаровскр/сч 40702810114540007843к/сч 30101810300000000827БИК 040813827Электронный адрес: iliada72@mail.ruТелефон /факс 8 (4234)333-647 | Паспорт 05 01 № 618771, выдан Управлением внутренних дел гор. Уссурийска Приморского края, код подразделения 252-015, дата выдачи 25.12.2001 года, зарегистрирована по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Горького, д. 73, кв. 113. |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.Н. Волошин | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |