

ДОГОВОР № ____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

СП Анискинское Щелковского района
Московской области

« » _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Компания Оргстройинвест», основной государственный регистрационный номер 1027739369790, дата регистрации 22 января 1998 года, свидетельство № 001.256.455, выдано Московской регистрационной палатой, свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ серия 77 № 008135287 от 14.10. 2002 г., ИНН 7729362611, в лице Генерального директора Третьяковой Светланы Тимофеевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (кА) РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1 Земельный участок – Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием под жилищное строительство, общая площадь 223 052 кв.м, адрес (местонахождение) Объекта: Московская область, Щелковский район, Анискинское с.п., с.Анискино, **кадастровый номер 50:14:0040328:1134**, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 13 октября 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 октября 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/010-50/010/005/2016-7975/4.

1.2 Многоквартирный жилой дом/ Корпус № __, __-х этажный __-квартирный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский муниципальный район, с.Анискино, общей площадью ориентировочно __ квадратных метров, далее - кв.м., (в т.ч. площадь жилых и нежилых помещений), строительство которого ведется на Земельном участке. Описание Многоквартирного дома, приведено в Проектной декларации, которая размещена в сети «Интернет» на сайте www.orgstroinvest.ru.

1.3 Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), обладающее характеристиками, указанными в пункте 2.6 настоящего Договора, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику с выполненными в нем работами, согласно перечню, приведенному в п.7.4. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором (Приложение № 1 к настоящему Договору), далее по тексту Договора – **Помещение**, и общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. К общему имуществу в многоквартирном доме не относятся подвальные и иные нежилые помещения, имеющие самостоятельное хозяйственное назначение и не связанные с обслуживанием жилых помещений в доме.

1.4 Проектная общая площадь Помещений - определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включает в себя сумму площадей всех Помещений, а также площади летних помещений (лоджий или балконов), подсчитываемых с понижающим коэффициентом для балконов 0,3, для лоджий 0,5.

1.5 Фактическая общая площадь Помещений – определяется по окончании строительства Многоквартирных домов на основании обмеров, проведенных бюро технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирные дома, включает в себя сумму площадей всех Помещений, а также площади летних помещений (лоджий или балконов), подсчитываемых с понижающим коэффициентом для балконов 0,3, для лоджий 0,5.

1.6 Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды или в собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.7 Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации, выданный уполномоченным органом.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением третьих лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод законченного строительством Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Помещений в порядке и сроки, установленные Разделом 6 настоящего Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство, выданного Администрацией сельского поселения Анискинское Щелковского муниципального района Московской области №RU50510305-___/14, **срок действия _____.**

- обладания Застройщиком правом на земельный участок

2.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Помещений после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию **в срок не позднее __ квартала 201_г.** и при условии надлежащего исполнения Участником всех своих обязательств по настоящему Договору.

2.5. Информация о Застройщике и информация о проекте строительства Многоквартирного жилого дома содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» на сайте www.orgstroyinvest.ru.

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства был ознакомлен с:

- 1) Проектной декларацией;
- 2) Разрешением на строительство;
- 3) Заключением негосударственной экспертизы проектной документации;
- 4) Проектной документацией;
- 5) Разрешительной документацией.

Внесение изменений и (или) дополнений в указанные в настоящем пункте документы не требует внесения изменений и (или) дополнений в настоящий Договор. С изменениями и (или) дополнениями Проектной декларации Участник вправе ознакомиться в любое время в сети

«Интернет» на сайте www.orgstroyinvest.ru.

2.6. Характеристики Помещения:

Помещение, расположенное по строительному адресу: Московская область, Щелковский район, с. Анискино, корпус __, имеет следующие характеристики:

- количество комнат __ (___),
- условный № в соответствии с проектом (___),
- расположенное на __ (___) этаже,
- общая проектная площадь __ () кв. м., с учетом летних помещений __ (___) кв.м.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора рассчитывается исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, равной ____ (тысяч рублей) 00 копеек, и Проектной общей площади Помещений, определяемой в соответствии с п.1.4. настоящего Договора и указанной в п. 2.6. настоящего Договора и составляет _____ (_____) руб. 00 коп.

3.2. Цена настоящего Договора подлежит изменению сторонами исключительно в следующих случаях и следующем порядке:

3.2.1. Если по результатам обмера БТИ, фактическая площадь помещений превысит общую проектную площадь более чем на 0,5 м., то участник обязан доплатить недостающую сумму, из расчета цены за 1 (один) кв.м., указанной в п. 3.1., путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, **в течение 3 (Трех) рабочих дней после получения уведомления о результатах обмера БТИ.**

Уведомление о результатах обмеров БТИ Застройщик отправляет Участнику заказным письмом с уведомлением, Участник считается уведомленным с момента вручения письма (уведомления). Письмо (уведомление) считается врученным участнику по **истечении 15 (Пятнадцати) календарных** дней с момента его отправления по почте, если более ранняя дата не следует из отметок почтовой службы.

При этом, также применяются правила об отнесении за счет участника любых комиссий и издержек, связанных с исполнением участником своих обязанностей по оплате цены договора.

Застройщик вправе уведомить участника о результатах обмеров БТИ лично (под роспись), что будет являться надлежащим уведомлением.

3.2.2. Если по результатам обмера БТИ, фактическая общая площадь помещения будет **уменьшена** относительно общей проектной площади более чем на 0,5 м, то Застройщик обязан возратить Участнику излишне уплаченную последним сумму, из расчета цены за 1 (один) кв.м., указанной в п.3.1, путем перечисления денежных средств на банковский счет участника, указываемый в Дополнительном соглашении об изменении цены, **в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после подписания соответствующего дополнительного соглашения.**

При отсутствии у участника к моменту расчёта банковского счета, на который могут быть зачислены указанные в настоящем пункте средства, он обязан будет открыть такой счет и сообщить его реквизиты Застройщику для составления проекта Дополнительного соглашения.

3.3. По окончанию взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.2.1. и 3.2.2. настоящего договора, Стороны подписывают окончательный Акт о взаиморасчетах, по одному экземпляру для сторон.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

4.2. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, производится Участником в течение 5 рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется обеспечить выполнение всех работ по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию с привлечением третьих лиц.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию качеством, соответствующим действующему законодательству РФ.

5.1.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязуется направить Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника.

5.1.4. Застройщик обязуется передать Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.5. Учитывая то, что обязательства Застройщика перед Участником являются встречными, а именно обусловлены исполнением Участником обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения в полном объеме или в части) Участником любой из обязанностей, предусмотренных пунктами 5.2.1, 5.2.4 настоящего Договора, приостановить исполнение своих обязательств по передаче Помещений Участнику (с отнесением всех рисков и убытков на последнего) до надлежащего исполнения в полном объеме Участником указанных обязательств.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены договора, определенную п. 3.1. и 3.2. настоящего Договора, в порядке, установленном ст. 4 настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены договора вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу только при условии письменного согласия Застройщика на уступку Участником прав и (или) перевод обязанностей по настоящему Договору третьему лицу, если иное не будет согласовано между Застройщиком и Участником. Участник не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору без согласия Застройщика. Согласие Застройщика оформляется в письменной форме в виде отдельного документа.

5.2.3. Участник обязуется принять Помещение от Застройщика по Акту приема-передачи Помещения в срок, указанный в пункте 6.1. настоящего Договора, или досрочно в срок и в случае, предусмотренные пунктом 6.2. настоящего Договора.

5.2.4. Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией договор на содержание и обслуживание Объекта долевого строительства и нести соответствующие расходы одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта, а в случае составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Помещений в случаях, предусмотренных Законом или настоящим Договором, - в течение 3 (трех) дней с момента составления Застройщиком одностороннего Акта.

5.2.5. До получения свидетельства о праве собственности на Помещение Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Помещения.

5.2.6. Участник обязуется выдать Застройщику или иному лицу по указанию Застройщика необходимые доверенности в случае осуществления Застройщиком услуг по оформлению права собственности на Помещение. Услуги по оформлению права собственности осуществляются на основании отдельного договора и оплачиваются отдельно.

5.2.7. Участник совместно с Застройщиком обязаны осуществить все необходимые действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора (в том числе представить все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для регистрации настоящего Договора) в течение 3 (трех) рабочих дней со дня подписания сторонами настоящего Договора.

В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) настоящего обязательства Участником, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о государственной регистрации настоящего Договора или вправе рассматривать указанный договор как не заключенный, что влечет за собой право Застройщика заключить договор участия в долевом строительстве на Помещения, указанные в пункте 1.3 Договора, с другим лицом без возмещения Участнику каких-либо убытков.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЙ

6.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта долевого участия и о его готовности к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика обязан приступить к принятию и подписать Акт приема-передачи о приеме Объекта долевого строительства в течение трех рабочих дней со дня получения указанного сообщения или момента, когда указанное сообщение должно было быть получено Участником, но не было им получено в связи с отказом Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику, а Участник обязан приступить к его принятию досрочно и подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение трех рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о досрочном завершении строительства Объекта долевого участия и о его готовности к передаче или момента, когда указанное сообщение должно было быть получено Участником, но не было им получено в связи с отказом Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Помещений при условии надлежащего исполнения Участником всех своих обязательств по настоящему Договору.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1. Договора, а в случае досрочного исполнения Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта – в срок, предусмотренный пунктом 6.2. Договора, (в том числе при уклонении от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, когда Участник должен был приступить к принятию Объекта долевого строительства и принять его (пункт 6.1. или пункт 6.2. Договора), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений или составления Застройщиком одностороннего Акта в случаях, предусмотренных Законом и (или) настоящим Договором.

6.6. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора (пункты 3.1 и 3.2. Договора), оплаты расходов, указанных в пункте 5.2.4. Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений и исполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Помещений переходит к Участнику с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Помещений или составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Помещений в случаях, предусмотренных Законом и (или) настоящим Договором.

6.8. Право собственности на Помещение возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, утвержденной проектной документации на Многоквартирный дом, требованиям технических и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия их проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

7.4. В Помещении Застройщиком выполняются следующие работы:

- обозначение контуровперегородок (без установки перегородок и внутренних дверей);
- устройство системы отопления в объеме проектных решений;
- устройство стояков холодного и горячего водоснабжения без подводки труб к местам будущей установки сантехприборов: мойка, раковина, унитаза, ванна);
- подводка электрической сети от поэтажных электрощитов до квартирных щитков (без разводки к электрическим приборам) *и к электроплите, и без установки последних* (для корпусов где предусмотрены электроплиты (первые этажи 17, 42,58,18, 34 корпусов);
- устройство канализационных стояков (без устройства трубных разводов от сантехприборов к этим стоякам);
- *установка газовой плиты (для корпусов где предусмотрена установка газовых плит);*
- устройство естественной вентиляции из кухни и санузлов;
- установка оконных блоков из ПВХ (без подоконной доски) с установкой наружных отливов;
- установка входной двери;
- установка на потолках автоматических оптико-электронных извещателей о пожаре согласно проектному решению;
- установка в ванных комнатах коробок уравнивания потенциалов для подключения к ним заземления чугунных или стальных ванн;
- трубные вводы в квартиры для будущих подводок слаботочных сетей (теле-радио и телефонная связь, домофония) от общедомовых сетей.

Иные работы в Помещении (в том числе в не отапливаемых помещениях) Застройщик не выполняет, в том числе Застройщик не выполняет чистовую отделку Помещений.

7.5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объектов долевого строительства, установленного п.2.4 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.6. В случае нарушения Участником любого из сроков оплаты по настоящему Договору, в том числе предусмотренных п.п. 4.2., 4.3. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы задолженности за каждый день просрочки оплаты.

7.7. В случае нарушения Участником срока оплаты, предусмотренного п. 5.2.4. Договора, Застройщик сверх возмещения убытков вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦР РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы задолженности за каждый день просрочки оплаты.

7.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 6.1. или пунктом 6.2. Договора срок (в том числе при уклонении от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник обязан уплатить Застройщику сверх возмещения убытков неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по приему Объекта долевого строительства от Застройщика.

7.9. При нарушении Участником любого из обязательств, предусмотренных пунктами 5.2.2., 5.2.5., 11.1. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 2% (двух процентов) от цены Договора сверх возмещения убытков, причиненных этими нарушениями.

7.10. Застройщик не несет ответственности за просрочку исполнения обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику, если такая просрочка является следствием невыполнения (ненадлежащего выполнения) Участником обязательств по настоящему Договору.

8. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 8.2., 8.3 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.

8.5. Застройщик вправе расторгнуть, отказаться от исполнения в одностороннем порядке от настоящего Договора в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие действия непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, изменения действующего законодательства, а

также иные обстоятельства, значительно влияющие вне разумного контроля сторон на сроки выполнения обязательств.

9.3. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

9.4. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.6. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Для урегулирования всех споров, разногласий, претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, прекращением или признанием недействительным настоящего Договора, стороны устанавливают обязательный досудебный порядок урегулирования в течение не менее 30 (тридцати) дней с момента отправления одной из сторон письменной претензии другой стороне по адресу, указанному в настоящем договоре или уведомлении об изменении адреса (п.11.1), заказным письмом с уведомлением о вручении или с момента вручения претензии под расписку.

В случае не достижения сторонами согласия по вышеуказанным вопросам, стороны передают спор на рассмотрение суда. Стороны договорились о применении договорной подсудности, а именно о рассмотрении всех споров между ними в суде по месту нахождения Застройщика.

10.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий договор распространяет свое действие на отношения сторон, возникшие с даты подписания указанного договора обеими сторонами, которая указана в правом верхнем углу первого листа настоящего Договора.

10.3. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит совместно на Застройщике и Участнике. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему оплачиваются Участником, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

10.4. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 -План помещения в создаваемом многоквартирном доме.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.6. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.7. Все уведомления, сообщения, претензии направляются сторонами в соответствии с реквизитами, указанными в настоящем Договоре или указанными в уведомлениях, полученных стороной согласно пункту 11.1 настоящего Договора.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

11.1. В случае изменения адреса (адреса регистрации по месту жительства, адреса регистрации по месту пребывания, фактического адреса проживания – для физического лица; юридического, фактического адреса – для юридического лица) или обслуживающего банка Участник обязан в трехдневный срок уведомить об этом Застройщика в письменном виде. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником указанного обязательства Участник несет все возможные убытки, связанные с исполнением Застройщиком своих обязательств по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре.

12. Реквизиты сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Компания Оргстройинвест»

Юр. Адрес: 117556, г. Москва, Варшавское шоссе, д. 94, помещ. XV

ИНН: 7729362611 КПП: 774501001 ОГРН 1027739369790

Расч. счет: 40702810000000000951

БАНК: «Кросна-Банк» (АО) г. Москва

Кор. Счет: 30101810045250000773

БИК: 044525773

УЧАСТНИК:

Генеральный директор

_____ **С.Т. Третьякова**