

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве жилья № .../...

г. Орел

«...» 2017 года

СТОРОНЫ:

Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования Орловской области», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице генерального директора **Карпачевой Марии Юрьевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны и

ФИО (..... года рождения), место рождения:, паспорт РФ: серия №, выдан Межрайонным отделом УФМС России по Орловской области, дата выдачи года, код подразделения, зарегистрированная по адресу:, почтовый адрес:, именуемая в дальнейшем **Участник долевого строительства или Дольщик** с другой стороны; вместе именуемые Стороны;

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение – **.....комнатная** квартира, обозначенная в Плане **объекта долевого строительства** (графическая форма) под номером **.....**, общей площадью, согласно проекта **..... кв.м.** (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на **ВТОРОМ** этаже **16-ти** этажного **двух** секционного многоквартирного дома (3-й этап строительства – жилой дом поз. 2), с **крышной** котельной, (далее - **Квартира**) по строительному адресу: **Орловская область, г. Орел, ул. Панчука, д. 83А** (далее – «**Многоквартирный Дом**»). По проекту **Квартира** имеет **лоджию** площадью **..... кв.м.** План объекта долевого строительства (**Квартиры**), отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей **Квартиры** (комнат, помещений вспомогательного использования)

План объекта долевого строительства - **Приложение № 1** к настоящему договору является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного Дома указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Основные характеристики объекта долевого строительства (**Квартиры**) указаны в **Приложении №3**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. По настоящему договору **Дольщик** обязан оплатить **Застройщику** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по настоящему договору именуется **Приведенная Площадь** или **Оплачиваемая Площадь**. **Приведенная Площадь** по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3 **Приведенная (Оплачиваемая) Площадь согласно проекта по настоящему Договору** составляет **..... кв.м.**

1.4. При расхождении размеров **Приведенной Площади (по проекту)** и площади **Приведенной фактической** (в построенном доме) на момент передачи **Квартиры** **Дольщику** действуют нижеследующие правила. Исходя из нормы права, изложенной в подпункте 2 пункта 1.1. части 1 ст. 9 Федерального закона 214 –ФЗ (в ред. от 03.07.2016г.), Стороны договорились, что в случае разницы между проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, и фактической площадью (в построенном доме) в размере не превышающем 1(Один) квадратный метр перерасчет цены договора не производится. В случае возникновения разницы более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения или уменьшения между **фактической площадью передаваемого построенного объекта долевого строительства** и проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, производится перерасчет **Цены договора** исходя из **фактической Приведенной Площади Квартиры** и цены, действующей на момент заключения настоящего договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п.1.2. настоящего договора). При этом, при возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону увеличения **Дольщик** оплачивает такую разницу в увеличении площади **Застройщику**. При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону уменьшения **Застройщик** возмещает (оплачивает) такую разницу в уменьшении площади **Дольщику**.

При этом значение **Приведенной Площади** (в том числе значение **Оплачиваемой площади лоджий, балконов**) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный Дом**, в состав которого входит **Квартира** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передать **Квартиру** **Дольщику**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность**, **Квартиру** по правилам настоящего договора.

2.2. После окончания строительства Многоквартирного Дома ему может быть присвоен **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

2.3. Перечень работ, выполняемых Застройщиком в квартире: стены жилых комнат и прихожих оклеиваются обоями, потолки помещений квартир окрашиваются акриловыми красками, стены ванных комнат и санузлов окрашиваются акриловыми красками на всю высоту, стены кухонь оклеиваются обоями, рабочая панель окрашивается акриловой краской на высоту 1,6 м от пола. Покрытие полов в жилых комнатах, коридорах и кухнях - линолеум, санузлы - керамическая плитка. Устанавливается сантехническое оборудование (ванная, унитаз, раковина), межкомнатные двери, приборы учета. Остекление лоджии. Электрическая плита не устанавливается.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена Договора на дату его заключения составляет (.....) рублей из расчета (.....) рублей за 1 (Один) кв. м. Приведенной (Оплачиваемой) Площади Квартиры.

При этом Цена договора подлежит изменению по правилам настоящего договора и (или) в случае, когда Дольщик вносит при первом платеже не полную сумму денежных средств, а оплачивает стоимость Квартиры в рассрочку.

3.2. Цена договора (стоимость Оплачиваемой площади) определяется Сторонами, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Денежные средства в размере, определенном в п. 3.1. договора, Дольщик вносит в кассу или перечисляет на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, в следующем порядке:

- денежные средства в размере (.....) рублей Дольщик оплачивает Застройщику за счет **собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней** с момента заключения настоящего договора (регистрации договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) Застройщика;

расчетный счет Застройщика № 40702810647000001630 открытый в ПАО Сбербанк, город Орел, структурное подразделение (отделение) № 8595, место нахождения: город Орел, улица Октябрьская, дом № 24, к/с 30101810300000000601, БИК 045402601, ИНН 5751030135, КПП 575101001.

Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию настоящего договора ранее планового срока (даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора) и Дольщик не будет информирован об этом, то Дольщик обязан уплатить указанную сумму в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора.

3.4. В случае оплаты Дольщиком неполной части Оплачиваемой Площади, оставшаяся часть Цены Договора – стоимость неоплаченной части Оплачиваемой Площади подлежит оплате Дольщиком не позднее, чем до **30 июня 2017** года, из расчета **33000 (Тридцать три тысячи)** рублей с увеличением на **1,5 % в месяц (0,05 % в день)** за **1 (Один) кв.м.** неоплаченной части Оплачиваемой Площади, рассчитанной на дату платежа, путем перечисления суммы на счет (внесения в кассу) Застройщика.

3.4.1. В случае нарушения обязательств по внесению первого платежа (по правилам п.3.3 настоящего договора) а также просрочки даты окончательного расчета (оплаты в полном объеме Оплачиваемой Площади), указанной в п.3.4 настоящего Договора, на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня следующего за днем, в котором Дольщиком обязан согласно п.3.3 настоящего договора уплатить Застройщику первоначальный взнос, либо с даты указанной в настоящем пункте, до которой Дольщик обязан оплатить Застройщику цену договора в виде оплаты в полном объеме стоимости Оплачиваемой площади по правилам настоящего Договора (п.3.4). При этом сумма уплаченная Дольщиком направляется прежде всего на погашение неустойки, затем на погашение остальных финансовых обязательств Дольщика согласно настоящего договора.

3.4.2. Изменение цены квадратного метра Оплачиваемой Площади (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется, начиная со дня, следующего за днем, в котором Дольщик обязан внести первый взнос по правилам п.3.3. настоящего договора, до дня, когда Дольщик фактически оплатил в полном объеме стоимость Оплачиваемой площади (в том числе и в случае если Дольщик нарушил срок оплаты, определенный п.3.4 Договора). Уплата Дольщиком неустойки в случае нарушения срока оплаты первоначального взноса (п.3.3 Договора) либо в случае нарушения срока окончательного расчета-оплаты в полном объеме стоимости Оплачиваемой площади (п.3.4 договора) не влечет за собой отмену вышеуказанного правила об изменении цены квадратного метра Оплачиваемой площади. В любом случае изменение цены квадратного метра Оплачиваемой Площади (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется со дня, следующего за днем, в который Дольщик обязан внести первый взнос по правилам п.3.3 настоящего договора, либо произвести окончательный расчет по правилам п.3.4 настоящего договора.

При этом, просрочка Дольщиком оплаты Цены договора (части Цены договора) дает Застройщику право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке по правилам раздела 7 настоящего договора.

3.5. После заключения настоящего договора Застройщик ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей Дольщиком является дата поступления на счет (в кассу) Застройщика перечисленных (уплаченных) средств.

3.6. Просрочка платежей Дольщиком дает право Застройщику на взимание с Дольщика неустойки и (или) расторжение настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.

4.1. Застройщик вправе:

- 4.1.1** Самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;
- 4.1.2** Досрочно передать объект долевого строительства (Квартиру) **Дольщику**;
- 4.1.3** В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором;
- 4.1.4** Требовать от **Дольщика** оплаты Квартиры в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1 В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома передать **Квартиру Дольщику** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором;

Обязанность передать **Квартиру** возникает у Застройщика только при условии полной оплаты **Дольщиком** Застройщику **Приведенной (Оплачиваемой) Площади** и исполнения **Дольщиком** всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2 О завершении строительства (создания) Многоквартирного Дома и о готовности **Квартиры** к передаче **Дольщику** Застройщик обязан направить **Дольщику Уведомление** в соответствии с договором, а также предупредить **Дольщика** о необходимости принятия **Квартиры** и о следующих последствиях бездействия **Дольщика**:

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

4.2.3 Сообщать **Дольщику** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства.

4.3. Дольщик вправе:

- 4.3.1** Досрочно выплатить **Цену договора**;
- 4.3.2** При условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность **Квартиру**.

4.4. Дольщик обязан:

- 4.4.1** Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;
- 4.4.2** Уплатить обусловленную настоящим договором **Цену**;
- 4.4.4.** В установленный в **Уведомлении** срок прибыть в офис Застройщика по адресу, указанному в настоящем договоре, **с комплектом необходимых документов**, указанных в тексте **Уведомления** (в том числе: **Доверенность на представителя Дольщика**,) и принять **Квартиру** путем подписания **Акта приема-передачи**;
- 4.4.5.** 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 с момента подписания **Акта приема-передачи Квартиры** и в иных случаях, **предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством**;
- 4.4.6.** Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на **Дольщика**;
- 4.4.7** Ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к Многоквартирному дому, и зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора.

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. В течение 3 (Трех) рабочих дней после подписания настоящего договора Стороны обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если **Дольщик** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в

соответствующий регистрирующий орган в течение 3 рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Дольщик** отказался от заключения договора и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **Дольщика**.

5.3. Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации подписанного настоящего договора.

5.4. По окончании строительства право собственности **Дольщика** на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» **Дольщикам** самостоятельно.

5.5. У **Дольщика** при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Дольщика**), 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. Предположительный срок ввода Многоквартирного Дома в эксплуатацию: **II квартал 2017г.**

6.2. Срок передачи Застройщиком Квартиры **Дольщику** – не позднее **30 июня 2017г.**

При этом в случае неявки **Дольщика** для приемки Объекта долевого строительства (п. 4.4.4. настоящего договора), либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки Объекта долевого строительства понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Застройщика** в каких либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.4. настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Дольщиком** обязательств) **Застройщик** не несет ответственности за несвоевременную передачу Объекта долевого строительства.

6.3. 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 Многоквартирного дома.

6.3.1. При наличии выявленных недостатков по качеству объекта долевого строительства **Дольщик** в порядке пункта 6 части 2 ст.7 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" вправе предъявить Застройщику претензию с указанием в письменной форме конкретных недостатков (дефектов). Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, который согласуют Застройщик и **Дольщик** исходя из технических (технологических) особенностей применительно к конкретным недостаткам и наиболее экономичных способов устранения таких недостатков.

6.3.2 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**) **Дольщику**.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в порядке установленном законом.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1. До принятия собственниками помещений Многоквартирного Дома решения о выборе способа управления Многоквартирным Домом в целях обеспечения эксплуатации систем жизнеобеспечения, в том числе инженерных систем и технического обслуживания Многоквартирного Дома определить в качестве эксплуатирующей организации, осуществляющей техническое обслуживание Многоквартирного дома, ОАО «Орелжилэксплуатация». Согласие этой организации получено, о чем известно Сторонам настоящего договора.

8.2. В соответствии с действующим законодательством России с момента подписания **Дольщиком** Акта приема-передачи Квартиры **Дольщик** обязан оплачивать коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию Многоквартирного Дома.

8.3. При приемке Квартиры **Дольщик** обязуется заключить договоры, по которым оказываются коммунальные услуги и осуществляется техническое обслуживание Многоквартирного Дома (общего имущества многоквартирного дома). При этом фиксируются показания приборов учета потребляемых ресурсов в соответствующем Акте.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

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

9.2 Уступка **Дольщиком** прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты

им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

9.3 Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства лишь по письменному согласованию с **Застройщиком**. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства **Объект долевого строительства** подлежит передаче **Дольщику**.

9.4 Дольщик 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 **Дольщику** по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

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 также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.

9.5. При заключении настоящего договора **Застройщик** и **Дольщик** пришли к соглашению, что впоследствии возможны изменения параметров земельного участка площадью 22 554 кв.м., кадастровый № 57:25:0020213:105, расположенного по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Панчука, 85, принадлежащего **Застройщику** на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 13.03.2013 года, на котором ведется строительство Многоквартирного дома, в сторону уменьшения данного земельного участка в связи с его разделением на несколько земельных участков, которые не имеют отношения к Многоквартирному дому и которые не будут задействованы в эксплуатации Многоквартирного дома, или в сторону увеличения данного земельного участка в связи с присоединением к нему одного или нескольких земельных участков, а также внесение изменений в строительную и разрешительную документацию других жилых многоквартирных домов, строящихся на данном земельном участке.

Учитывая, что в соответствии с ч.1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у **Дольщика** считается находящимися в залоге указанный земельный участок, подписание настоящего договора **Дольщиком** расценивается Сторонами как получение согласия **Дольщика** (залогодержателя) на замену предмета залога в соответствии с п. 1 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», и получение согласия **Дольщика** (залогодержателя) на отчуждение части предмета залога в соответствии с п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при:

- разделении земельного участка площадью 22 554 кв.м., кадастровый № 57:25:0020213:105, расположенного по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Панчука, 85, на несколько земельных участков;
- присоединении к земельному участку площадью 22 554 кв.м., кадастровый № 57:25:0020213:105, расположенному по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Панчука, 85, одного или нескольких земельных участков;
- отчуждении залогодателем части земельного участка площадью 22 554 кв.м., кадастровый № 57:25:0020213:105, расположенного по адресу: Орловская область, г. Орел, ул. Панчука, 85 другому лицу любым способом (путем продажи, дарения, обмена или иным способом).

При этом, параметры (площадь, вид разрешенного использования и т.д.) земельного участка, необходимого для строительства Жилого дома, образуемого в результате вышеуказанных разделения, присоединения, отчуждения части предмета залога, должны соответствовать нормам действующего градостроительного и иного законодательства в части определения данных параметров.

9.7. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Застройщик** и **Дольщик** договорились, что возникшие из настоящего договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Застройщика**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

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

9.9. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству Многоквартирного дома, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Застройщиком** самостоятельно.

9.10. Настоящий договор составлен в **4 (Четырех)** подлинных экземплярах: три из которых, подаются в регистрирующий орган, а четвертый (контрольный) остается у **Застройщика**.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**Застройщик:**

АО «АИЖК Орловской области» ИНН 5751030135, КПП 575101001
Юридический адрес: 302030, Орловская область, город Орел, площадь Мира, дом 7
Почтовый адрес: 302030, Орловская область, город Орел, площадь Мира, дом 7
Банковские реквизиты: Отделение N8595 ПАО Сбербанк г. Орел, Р/Сч. № 40702810647000001630,
Кор/Сч. № 30101810300000000601, БИК 045402601

Генеральный директор _____ **М.Ю. Карпачева**

М.П.

Дольщик:

(Ф.И.О. полностью и подпись)

Конт. тел: