Договор № 00/18/Н
участия в долевом строительстве
Российская Федерация, Забайкальский край, город Чита
_____ две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество «Региональное управление строительства», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Филонича Сергея Александровича**, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и **ФИО,** ДД.ММ.ГГГГ года рождения**,** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями по адресу: **г. Чита, ул. Ивана Артеменко, 7,** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего договора, в собственность Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в соответствии с разделом 2 настоящего договора и принять Объект долевого строительства в собственность при наличии у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями.

Строящийся многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями представляет собой жилое здание, каркасное монолитное, с перекрестной конструктивной схемой, конструктивная система смешанная, колонно-стеновая, 17-ти этажное с техническим подпольем. Общая площадь многоквартирного многоэтажного жилого дома 24 305,07 кв.м. Наружные стены здания трехслойные — кирпич / утеплитель (пенополистирол) / кирпич ; перекрытия — монолитная железобетонная безбалочная плита. Класс энергоэффективности - высокий, сейсмостойкости – 6 баллов.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является: **_____комнатная квартира № ____** (согласно проектной нумерации квартир), назначение – жилое, расположенная в осях _____, _____, на _____ этаже строящегося многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями в **г. Чита, ул. Ивана Артеменко, 7,** общей проектной площадью **_____ (_____) кв. м**. Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, с учетом площадей балконов и лоджий. План Объекта долевого строительства с указанием количества и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и/или балконов указан в приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. В общую площадь Объекта долевого строительства входит площадь лоджии, которая составляет ____ (_____) кв.м. с коэффициентом 0,5.

1.3. Адрес Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего договора, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства будет уточняться по данным технической инвентаризации. В процессе строительства многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства возможно отклонение помещений, входящих в состав жилого дома, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми.

По окончании строительства многоквартирному жилому дому и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Почтовый адрес многоквартирного жилого дома, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.4. Застройщик осуществляет строительство указанного многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями на основании:

- Права собственности, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю 06.04.2016 г., номер регистрационной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 75-75/001-75/001/017/2016-47/1, на земельный участок, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, кадастровый номер: 75:32:030646:1742, земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями, площадь земельного участка 4 821 кв.м. Площадь застройки 1 996 кв.м.;
- Разрешения на строительство № 92-303-148-2018 от 01.06.2018 года, выданного Администрацией городского округа «Город Чита»;
- Проектной декларации от 04.07.2018 года опубликованной в сети Интернет на сайте http://oaorus.ru/ 16.07.2018 года;

1.5. Застройщик обязуется завершить строительство в соответствии с графиком производства работ, с учетом норм продолжения строительства и ввести многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями не позднее 31.12.2021 года, а также в течение 3-х месяцев с указанной даты передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.6. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в соответствии с ведомостью отделки (приложение № 1), которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Все расчёты между сторонами настоящего договора производятся в валюте РФ.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих к уплате Участником долевого строительства, на момент заключения настоящего договора определяется из расчета стоимости одного квадратного метра в общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая на момент подписания настоящего договора составляет _____ **(**_____**)** рублей за 1 кв.м.

2.3. Сумма инвестиций (цена настоящего договора) составляет _____ **(**_____**)** рублей, которые будут внесены Участником долевого строительства в следующем порядке:

- _____ **(**_____**)** рублей – оплачивается в течение 5-ти дней с момента регистрации настоящего договора;
- _____ **(**_____**)** рублей – оплачивается до _____ года.

Участник долевого строительства осуществляет внесение денежных средств путём их перечисления на расчётный счёт Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Обязательство Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора будет считаться полностью исполненным после внесения им в полном объеме суммы инвестиций, указанной в настоящем пункте договора, на расчетный счет Застройщика.

Окончательные расчеты по настоящему договору должны быть произведены не позднее 30 дней после ввода дома в эксплуатацию.

В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства и при наличии согласия Застройщика, при отсутствии нарушений условий настоящего договора со стороны Застройщика, Застройщик вправе удержать в свою пользу с суммы денежных средств, внесенных Участником по настоящему договору в оплату цены настоящего договора и подлежащей возврату Участнику в связи с расторжением договора, компенсационную выплату в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Указанное соглашение сторон оформляется в письменном виде и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При расторжении настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в связи с нарушением Застройщиком условий настоящего договора, денежные средства, внесенные Участником по настоящему договору в оплату цены настоящего договора и подлежащие возврату Участнику в связи с расторжением договора, возвращаются Участнику долевого строительства в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.4. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства состоится за счет средств Участника в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после полной оплаты Участником суммы инвестиций, указанной в п.2.3 настоящего договора, а также после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями в эксплуатацию. У Участника долевого строительства при возникновении права

собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.5. Факт частичной или полной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора подтверждается при внесении денежных средств на расчетный счет Застройщика приходными документами кредитной организации либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством РФ о национальной платежной системе; при оплате цены настоящего договора путем перевода денежных средств – распоряжением о переводе денежных средств, подтвержденным обслуживающей потребителя кредитной организацией. Днем исполнения платежа признаётся день выдачи соответствующего документа, подтверждающего поступление денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

2.6. В случае нарушения установленного договором порядка и срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.7. Цена договора, указанная в п. 2.3 настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих к уплате Участником долевого строительства, может изменяться на основании соглашения сторон, оформленного путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.8. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого по настоящему договору Участником долевого строительства, уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями в эксплуатацию, в соответствии с обмерами, произведенными уполномоченным кадастровым инженером на основании действующего законодательства РФ, на основании технического и/или кадастрового паспорта на соответствующий объект недвижимости.

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Стороны договорились, что дополнительно к условиям, изложенным в настоящем пункте договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в жилом доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

2.9. В случае, если после вступления в силу настоящего договора возникает объективная необходимость в изменении стоимости строительства Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 1.2 настоящего договора, вследствие изменения стоимости строительных материалов, расходов на необходимые природоохранные мероприятия, изменения конъюнктуры рынка недвижимости, а также по другим объективным причинам, не зависящим от Сторон и возникшим после заключения настоящего договора, изменение объема финансирования согласовывается сторонами и оформляется дополнительным соглашением Сторон к настоящему договору.

2.10. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства, в части планировки Объекта долевого строительства, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от условий настоящего договора и влекущие за собой изменение расходов, на строительство (создание) Объекта долевого строительства, производятся с согласия Застройщика и за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязуется осуществлять качественное строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями по ул. Ивана Артеменко, 7, в г. Чита, в соответствии с требованиями проектно-сметной документации, строительными нормами и правилами, сроками строительства, а также обеспечить ввод указанного дома в эксплуатацию и передачу

Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п. 1.2 настоящего договора, проектной документации, техническим и градостроительным требованиям, действующим на момент ввода дома в эксплуатацию.

Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему договору.

3.2. В течение гарантийного срока, предусмотренного п. 3.3 настоящего договора Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи. При этом гарантийный срок эксплуатации на входные двери и установленные на них комплектующие составляет 1 (один) год.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отдельное оборудование устанавливаются в соответствии с технической документацией на данный вид оборудования.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо, вследствие, ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.5. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 8 настоящего договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. Недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями, в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод этого дома в эксплуатацию.

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства предоставлять ему всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. По акту приема-передачи передать Участнику Объект долевого строительства в соответствии с п.п.1.5, 1.6 настоящего договора при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему договору обязательств.

4.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями, необходимое для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора.

4.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Принять участие в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями в части финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего договора в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям настоящего договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства (квартиры) дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом договора, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.2.3. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 4.2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных указанным пунктом настоящего договора.

4.2.4. По отдельному расчету, не входящему в цену настоящего договора, оплачивать соответствующим организациям все коммунальные услуги, а также иные услуги, необходимые для нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.5. Нести имущественный риск, связанный с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства в целом и в части с момента подписания акта приема-передачи.

4.3. **Застройщик вправе:**

4.3.1. В установленном законе порядке предъявить к Участнику долевого строительства требование о расторжении настоящего договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, определенных настоящим договором.

4.4. **Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, а также возмещения своих расходов в разумном размере на устранение недостатков переданного Объекта долевого строительства.

4.5. Любое уведомление или иное сообщение, направленное сторонами друг другу по настоящему договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посыльным, заказным письмом, телефаксом по адресу, указанному в договоре, и за подписью уполномоченного лица.

4.6. В случае изменения одной из сторон паспортных данных, регистрации по месту жительства, юридического адреса, иных реквизитов, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору она обязана уведомить незамедлительно об этом другую сторону в письменной форме. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу, указанным в настоящем договоре, считается направленной надлежащим образом, и в установленном законом порядке будет считаться полученной стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом другую сторону. В данном случае указанная сторона несет риски всех неблагоприятных последствий, связанных с несвоевременным уведомлением о фактах, вытекающих из условий настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя в соответствии с настоящим договором, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства по настоящему договору является гражданин, то неустойка (пеня), предусмотренная настоящим пунктом уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.4. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и других нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением на момент заключения настоящего договора.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению сторонами взятых на себя по настоящему договору обязательств, срок исполнения этих обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.6. Если непредвиденные обстоятельства будут длиться более шести месяцев, любая из сторон настоящего договора вправе расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства по истечении 2-х месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче. Указанное право возникает при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства такого сообщения либо при возврате заказного письма

оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом.
5.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия, заключаемому с каждым Участником долевого строительства, с момента его государственной регистрации у Участников считается находящимися в залоге право собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями, а также само строящееся на этом участке здание.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. С момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу при условии принятия этим лицом всех обязательств Участника долевого строительства, возникших на основании настоящего договора. Участник долевого строительства вправе осуществить уступку прав и/или перевод долга с согласия Застройщика, оформленного в письменной форме.
6.2. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны договорились прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем двухсторонних переговоров. Соблюдение досудебного претензионного порядка урегулирования разногласий обязательно. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в досудебном порядке, каждая из сторон вправе обратиться в суд за защитой своих прав в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Любые изменения настоящего договора действительны и являются неотъемлемой частью настоящего договора, если они оформлены в виде письменного соглашения, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке.
7.3. Стороны обязуются немедленно извещать друг друга обо всех изменениях в юридических, платёжных и почтовых реквизитах.
7.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка, указанного в п. 1.4 настоящего договора, в период действия настоящего договора, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка участки, не отведенные для строительства многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик многоквартирного жилого дома и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, в какой-либо иной форме не требуется.
Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного

дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.
Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения и т.п. земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.
7.5. Возможная экономия, полученная по окончании строительства между привлеченными инвестициями и затратами на строительство, остаётся в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги по организации строительства.
7.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на предоставление возможности Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, в целях совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: использовать мои персональные данные (ФИО, паспортные данные, сведения о телефонных номерах и т.д.) для оформления любых документов, связанных с приобретением указанного в настоящем договоре недвижимого имущества, а также вытекающих из условий настоящего договора. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.
7.7. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной документации и проектной декларации на жилой дом до подписания настоящего договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме, а также выражает свое согласие на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в единой информационной системе, а также на сайте http://oaorus.ru/.
7.8. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего договора и толковании его условий были им устранены до подписания договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по настоящему договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение настоящего договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.
7.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего договора и приложений к договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о многоквартирном жилом доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения настоящего договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении настоящего договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.
7.10. Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о возможности переноса Застройщиком сроков выполнения работ по благоустройству территории, прилегающей к

многоквартирному жилому дому, а именно работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный агротехнический период, при этом указанные работы должны быть окончены не позднее первого октября календарного года, следующего за годом ввода многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями в эксплуатацию.

7.11. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до надлежащего и полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

7.12. Настоящий договор включает в себя 4 приложения, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.13. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
АО «Региональное управление строительства»	ФИО
Адрес: 672000, РФ, Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 158 info@oaorus.ru ИНН 7530008329/ КПП 753601001 ОГРН 1027501178022 Р/с 40702810274000102804 в Отделении №8600 Сбербанка России г. Чита К/с 30101810500000000637 БИК 047601637	Паспорт _____, выдан _____ _____, _____ года Адрес: _____ Тел.: _____
Генеральный директор _____ Филонич С.А.	_____ФИО
м.п.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору **№ 00/18/Н**
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2018 г.

ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(квартир) **№ ___** в многоквартирном многоэтажном жилом доме с нежилыми помещениями, расположенном по адресу: г.Чита, ул. Ивана Артеменко, 7

- каркас здания – монолитный железобетон;
- наружные стены – трехслойные: наружный слой – лицевой кирпич толщиной 120мм., средний слой – утеплитель толщиной 150мм., внутренний слой – кирпич толщиной 250мм;
- межквартирные стены – из кирпича толщиной 250мм.
- межкомнатные перегородки – кирпич толщиной 120мм.
- отделка внутриквартирных стен и перегородок – улучшенная штукатурка;
- стяжка пола;
- окна и балконные двери – профиль ПВХ с двухкамерным остеклением;
- остекление балконов, лоджий – профиль ПВХ с одинарным остеклением;
- входные двери – металлические;
- система отопления: поквартирная разводка, радиаторы, коллектор;
- система водоснабжения: стояки водоснабжения и водоотведения для подключения сантехнического оборудования, счётчики учёта холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство розеток, выключателей, вывод для подключения электроосвещения, пожарные извещатели;
- санитарно-технические приборы и электроплита не устанавливаются.

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
АО «Региональное управление строительства»	**ФИО**
Генеральный директор _____ Филонич С.А.	_____ФИО
м.п.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору **№ 00/18/Н**
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2018 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(квартиры) **№ ___** в многоквартирном многоэтажном жилом доме с нежилыми помещениями, расположенном по адресу: г.Чита, ул. Ивана Артеменко, 7

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
АО «Региональное управление строительства»	**ФИО**
Генеральный директор _____ Филонич С.А.	_____ФИО
м.п.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору **№ 00/18/Н**
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2018 г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЗДАНИЯ

(квартир) **№ ___** в многоквартирном многоэтажном жилом доме с нежилыми помещениями, расположенном по адресу: г.Чита, ул. Ивана Артеменко, 7

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
АО «Региональное управление строительства»	**ФИО**
Генеральный директор _____ Филонич С.А.	_____ФИО
м.п.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору **№ 00/18/Н**
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2018 г.

Распределение цены договора участия в долевом строительстве № 00/18/Н

от «___» _____ 2018 года

(квартиры) **№ ____** в многоквартирном многоэтажном жилом доме с нежилыми помещениями, расположенном по адресу: г.Чита, ул. Ивана Артеменко, 7

Цена договора – **_____ (_____)** рублей 00 копеек;
в том числе:
- стоимость выполнения строительно-монтажных работ составляет ___% цены настоящего договора, а именно – _____ (_____) рублей;
- стоимость оказания услуг Застройщика составляет ___% цены настоящего договора, а именно – _____ (_____) рублей.

Основание: Порядок распределения цены договоров участия в долевом строительстве по объекту: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с нежилыми помещениями по ул. Нагорная в г. Чите», от _____ года. Расчет рыночной стоимости выполнения СМР и стоимости оказания услуг Застройщика, их соотношения в цене договора участия в долевом строительстве.

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
АО «Региональное управление строительства»	**ФИО**
Генеральный директор _____ Филонич С.А.	_____ФИО
м.п.	