

Договор № _____
об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Чита

« _____ » _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «АТОЛЛ» (ООО «АТОЛЛ»), в лице Генерального директора Колесника Артема Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Физическое лицо, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование Договора.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон), Федеральным законом от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № 92-303-41-2020 от 18.03.2020 г., выдано Администрацией городского округа «Город Чита». Срок действия указанного разрешения на строительство до 30.06.2021 г. Последняя дата продления действия разрешения на строительство 18.03.2020 г.

1.2.2. Земельный участок площадью 14332 квадратных метра с кадастровым номером **75:32:010676:51** принадлежит Застройщику на праве аренды (номер и дата государственной регистрации права: 75:32:010676:51-75/117/2020-49, 17.03.2020 г.) на основании Договора аренды от 11.03.2020 г. № 69/20

1.2.3. Размещение информации о строительстве и проектной документации на сайте <https://наш.дом.рф>

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Многоквартирного жилого дома по адресу (местоположение) объекта: Россия, Забайкальский край, городской округ «Город Чита», железнодорожный административный район, Магистральная улица, дом 110 (далее - «Объект недвижимости»).

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства (Квартиры), указанные в п. 2.2.1. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (произвести инвестирование строительства Объекта недвижимости) и принять Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2.1. Объекты долевого строительства (Квартиры):

№№ п/п	Номер квартиры (условный)	Секция, подъезд	Этаж	Порядковый номер квартиры на площадке	Количество комнат	Площадь Квартиры (без учета площади балкона/лоджии) кв.м.	Площадь балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5) кв.м.	Общая (проектная) площадь Квартиры (с учетом площади балкона/лоджии) кв.м.
1	38	6	1	1	1к.кв.- студия	26,9	0	26,9

2.3. Квартира выполняется в черновой отделке, согласно Приложению № 1, планов квартир, согласно Приложениям № 2.1 - 2.32, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося здания указано в Приложении № 3.1 – 3.8, являющимися неотъемлемой частью настоящего Договора.

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования на планах квартир указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

2.4. Указанная в п. 2.2.1. настоящего Договора общая площадь каждой Квартиры определяется проектно-сметной документацией и в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительномонтажных работ изменится и будет отличаться от фактической площади, определенной по данным замера органа

технической инвентаризации. Допустимое изменение общей площади жилого помещения объекта недвижимости составляет не более 5 (пяти) процентов от общей площади Квартир, указанной в пункте 2.2.1. настоящего договора.

3. Обязательства Застройщика.

Застройщик:

3.1. Обязуется предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

3.2. Обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Квартиры, указанные в п. 2.2.1. настоящего Договора, Участнику долевого строительства.

3.3. Передает Участнику долевого строительства Квартиры в срок с **01.03.2022г. по 31.03.2022г.** путем подписания Акта приема-передачи.

3.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик вправе передать Имущество Участнику долевого строительства до срока, установленного в п. 3.3. настоящего Договора, уведомив Участника долевого строительства о готовности Имущества к передаче в соответствии с законодательством РФ.

3.5. Застройщик гарантирует, что:

3.5.1. Имущество, указанное в п. 2.2.1. настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.5.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.5. Извещает Участника долевого строительства о готовности Квартир к передаче в соответствии с законодательством РФ.

3.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящийся в залоге земельный участок, указанный в п. 1.2.2. настоящего договора, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, предусмотренные п. 2.2.1. настоящего договора.

4. Обязательства и права Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства:

4.1. Обеспечивает финансирование строительства Квартир, указанных в п. 2.2.1. настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Перечисляет на эскроу счет средства для финансирования строительства Квартир в размере и порядке, указанном в разделе 5 настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиры, получаемые в результате финансирования строительства Объекта недвижимости, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

4.4. Обязан совместно с Застройщиком передать настоящий Договор и последующие дополнительные соглашения к нему на государственную регистрацию в срок, согласованный с Застройщиком, но не позднее 3 (Трех) дней с даты подписания. В случае, если уклонение Участника долевого строительства от сдачи документов на государственную регистрацию превышает 5 (Пять) дней, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 10 000 (Десяти тысяч) рублей в течение 5 дней с момента получения письменной претензии.

4.5. С момента подписания Акта приема-передачи Квартир обязан нести расходы по содержанию Квартир. Расходы по содержанию мест общего пользования Участник долевого строительства несет в соответствии с законодательством РФ.

4.6. Обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для государственной регистрации настоящего Договора и оформления права собственности на Квартиры.

4.7. Вправе переуступить свои права по Договору третьему лицу при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 8 Договора.

4.8. Обязан принять Квартиры в установленный в настоящем Договоре срок.

4.9. Обязуется до государственной регистрации права собственности на Квартиры не производить в ней перепланировок, переоборудования, изменений в несущих конструкциях.

4.10. Участник долевого строительства безвозмездно уступает городу Чите в лице его уполномоченных органов и организаций и/или сетевым организациям право на долю в наружных инженерных сетях электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетях, объектах инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах границ земельного участка указанного в п.1.2.2. Договора.

4.11. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.12. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

4.13. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

4.14. Участник долевого строительства извещен Застройщиком и соглашается с правом Застройщика расторгнуть временные договоры тепло-, водо- и энергоснабжения Многоквартирного жилого дома в случае отсутствия решения участников долевого строительства по вопросу выбора эксплуатирующей организации.

4.15. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о недопустимости самовольного переоборудования жилого помещения и внутриквартирных инженерных сетей до момента заключения постоянных договоров тепло-, водо-, энергоснабжения и подписания передаточных актов всех квартир Многоквартирного жилого дома. В случае нарушения установленных условий и возникновении последующей необходимости повторных испытаний оборудования, проведения иных наладочных (пусконаладочных) работ, на Участника долевого строительства, допустившего соответствующие нарушения, будет возложена обязанность возмещения убытков Застройщика и/или третьих лиц.

4.16. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, информацией о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного жилого дома до подписания настоящего Договора. Участнику долевого строительства разъяснено, что он имеет право в любое время ознакомиться с вносимыми в проектную декларацию изменениями и дополнениями, информацией о Застройщике и проекте строительства в объемах и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Указанные документы находятся по адресу: г. Ярославль, пр-т. Октября, д. 46 и доступны для ознакомления в часы работы Застройщика.

4.17. Участник долевого строительства обязуется до окончания гарантийного срока, установленного в п.5.2 настоящего Договора, сохранять первоначальный облик фасада Многоквартирного жилого дома, лоджий и балконов, не устанавливать внешние блоки кондиционеров и иного оборудования, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Многоквартирного жилого дома, на лоджиях и балконах. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он за собственный счет восстанавливает прежний облик фасада.

4.18. Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по замене или переносу имеющихся инженерных сетей или другого установленного оборудования, а также по изменению их конфигураций. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства данных работ в Объекте долевого строительства, гарантийный срок, указанный в п.п.5.2, 5.3 настоящего Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

5. Цена договора и порядок оплаты.

5.1. Все платежи и расчеты по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу счет, открываемый в «наименование банка» (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (также по тексту Договора – Депонент), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (также по тексту Договора – Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: «наименование банка, ИНН, ОГРН, место нахождения: , адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____»

Депонент: (Участник долевого строительства – Физическое лицо)

Бенефициар: ООО «АТОЛЛ», ИНН 7719673738, ОГРН 1087746366070.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по внесению денежных средств на счет эскроу в указанный в п. 5.4 Договора срок, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

5.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – цена Договора), определен Сторонами из расчета _____ за один квадратный метр общей проектной площади Квартир, указанной в п. 2.2.1. Договора и составляет сумму в размере _____

5.3. Общая стоимость Объекта долевого строительства (Депонируемая сумма), указанного в п. 2.1 настоящего Договора, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исчисление производится исходя из общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении 1 к Договору, умноженной на стоимость одного квадратного метра Объекта, указанного в п.5.2 Договора.

5.4. Стороны договорились, что внесение Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу осуществляется Участником долевого строительства путем внесения оплаты в соответствии с пунктом 4 статьи 5 Закона в срок _____ до _____ г. _____ либо в соответствии с пунктом 5 статьи 5 Закона:

1. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
2. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
3. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
4. ГИБКИЙ ПЕРВЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
5. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
6. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
7. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
8. ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно;
9. ПОСЛЕДНИЙ БОЛЬШОЙ ПЛАТЕЖ (ПРОПИСЬЮ) в срок до XXXXX года включительно.

5.5. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном п.п. 5.7., 5.8. настоящего Договора.

5.6. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.7. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади Объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади Объекта долевого строительства более чем на 3% от проектной величины площади. При этом, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства исчисляется как сумма общей площади помещений (уточненная по данным технической инвентаризации). Если согласно данным технической инвентаризации общая площадь Объекта долевого строительства составит менее 97% от размера площади, оговоренной в п.2.2.1. Договора, Застройщик обязан в течение 30 дней с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения Договора. При этом стоимость 3% оговоренного в данном пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства оплате не подлежит. В случае, если согласно данным технической инвентаризации фактическая величина площади Объекта долевого строительства окажется больше чем на 3% от проектной величины площади, оговоренной в п.2.2.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату, исходя из установленной цены одного квадратного метра на дату заключения Договора, умноженной на разницу между фактической величиной площади Объекта долевого строительства и проектной в течение 10 рабочих дней с момента получения результатов технической инвентаризации (кадастрового учета) Многоквартирного жилого дома и получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.8. Участник долевого строительства вправе досрочно осуществлять оплату цены настоящего Договора.

5.9. При заключении Договора, Стороны предусмотрели, что указание в техническом плане, кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, а в последующем и в едином государственном реестре недвижимости площадей лоджий/балконов в составе инвентарной площади Объекта долевого строительства с учетом понижающих коэффициентов в соответствии с п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г., с изменениями от 04.09.2000 г.), не считается уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору и не влечет в этой связи изменения цены Договора.

5.10. Участник долевого строительства соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства возникает только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, в том числе по п. 5.7 Договора. В противном случае в соответствии со ст. 406 ГК РФ обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не возникает до момента полной оплаты цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона.

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется в сроки, установленные в настоящем Договоре.

6.2. Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, на основании Акта приема-передачи, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства.

6.3. Застройщик не менее, чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиру и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Квартиры.

6.4. Сообщение направляется в порядке, установленном законодательством РФ, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства под расписку.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о повторной приемке после устранения недостатков, выявленных при передаче Квартиры, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

6.6. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного Акта. Для определения обоснованности такого отказа и обследования Квартиры Стороны в праве привлечь экспертные организации. Проведение комиссии назначается Застройщиком после получения письменного отказа от подписания передаточного Акта.

6.7. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке после подписания Акта приема-передачи.

6.8. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, установленного Федеральным законом) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.10. Участник долевого строительства дает согласие на досрочную передачу Объекта долевого строительства.

6.11. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется только при исполнении последним всех своих финансовых обязательств по настоящему Договору. При наличии у Участника долевого строительства задолженности по настоящему Договору передаточный Акт на Объект долевого строительства оформляется только после полного погашения задолженности. При этом Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства. Независимо от даты оформления передаточного Акта Участник долевого строительства несет расходы по содержанию Объекта долевого строительства (включая общее имущество) и оплачивает коммунальные услуги с даты оформления передаточного Акта, подтверждающего отсутствие претензий к Объекту долевого строительства, а при нарушении сроков и порядка приемки, установленных в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче – с даты, указанной в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.12. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства, либо подписание Застройщиком в одностороннем порядке передаточного акта, иного документа в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

7. Гарантии качества.

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиры - пять лет с момента передачи ее Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта недвижимости, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания между Застройщиком и Участником долевого строительства первого передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование распространяется при условии его своевременного технологического осмотра и обслуживания, в соответствии с рекомендациями, установленными законодательством РФ и производителем.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.5. Стороны согласовали, что к обязательным требованиям, применяемым к качеству Объекта долевого строительства относятся исключительно национальные стандарты и своды правил (части таких стандартов и сводов правил), внесенные в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 г. № 1521, в редакции, действующей на момент заключения настоящего Договора. Документы, в области стандартизации, внесенные в Перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.03.2015 г. № 365, к обязательным требованиям, применяемым к качеству Объекта долевого строительства, не относятся и на отношения сторон не распространяются.

По истечении сроков службы элементы, системы и оборудование Объекта долевого строительства подлежат капитальному ремонту либо замене Участником долевого строительства во избежание причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Участника долевого строительства и (или) третьих лиц.

8. Уступка прав требований по Договору.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами документа о передаче Квартиры (Акта приема-передачи).

8.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом расходы по государственной регистрации уступки прав требования по настоящему Договору распределяются между Участником долевого строительства и новым участником самостоятельно.

По соглашению сторон Застройщик за счет Участника долевого строительства может подготовить договор уступки прав требования и организовать его государственную регистрацию по ценам и на условиях, действующих у Застройщика.

8.4. Участник долевого строительства обязан передать Застройщику один подлинный экземпляр зарегистрированного договора уступки прав требования в подтверждение его заключения в течение 3-х календарных дней с момента проведения государственной регистрации уступки прав требования по настоящему Договору.

9. Срок действия договора.

Порядок его изменения и расторжения.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания.

Настоящий Договор действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

9.2. Изменения и дополнения в настоящий Договор могут быть внесены только по взаимному согласию Сторон, оформленному дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.6. Настоящий Договор подлежит расторжению по соглашению Сторон либо в судебном порядке по требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Дополнительно, настоящий Договор может быть расторгнут судом по требованию Застройщика в следующих случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора более чем на 10 (десять) календарных дней. Нарушением сроков расчетов признается, как просрочка единовременного платежа, так и любого очередного платежа;

- при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки Объекта долевого строительства, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора, более чем на 10 (десять) календарных дней.

При этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о расторжении настоящего Договора с предложением о надлежащем исполнении своих обязательств по Договору в течение 5

(пяти) календарных дней с момента получения такого уведомления. В случае, если до указанного в уведомлении дня Участник долевого строительства не перечислит Застройщику все просроченные суммы либо не приступит к приемке Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором, Застройщик передает требование о расторжении Договора в суд в порядке, установленном действующим законодательством. Договор считается расторгнутым с момента вступления в силу решения суда о его расторжении.

9.7. Нарушение Участником долевого строительства сроков расчетов, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора, и сроков приемки Квартиры, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора, более чем на 10 (десять) календарных дней признается Сторонами существенным нарушением условий Договора.

9.8. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Дополнительно Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего Договора в случаях:

- при просрочке внесения платежа Участником долевого строительства более **чем на 1 (один) месяц.**
- при нарушении Участником долевого строительства сроков приемки Квартиры, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора более чем на **20 (двадцать) календарных дней.**

При этом нарушением предусмотренного настоящим Договором срока приемки Квартиры является как несвоевременное начало приемки в срок, указанный в сообщении Застройщика, так и нарушение срока повторной приемки после устранения недостатков либо срока завершения приемки.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче или уведомления о расторжении настоящего Договора с предложением о надлежащем исполнении своих обязательств по Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения такого уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

9.9. В случае расторжения Договора (одностороннего отказа от него) Застройщик привлекает к участию нового участника долевого строительства.

9.10. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом.

9.11. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

10. Ответственность сторон

10.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

10.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

10.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.6. Не является нарушением со стороны Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, задержка в подписании передаточного акта, вызванная невыполнением Участником долевого строительства обязанностей, по уплате цены Договора.

11. Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру ниже -15⁰С, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям

деятельности (в том числе ледяной дождь); пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты, эпидемии и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11.4. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

11.5. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

12. Заключительные положения

12.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

12.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев предоставления Застройщиком указанной информации уполномоченным и контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.3. Договор составлен в пяти подлинных экземплярах, два экземпляра – для Застройщика, два экземпляра – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость. В орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимость, в целях осуществления государственной регистрации Договора подается три экземпляра Договора, из которых после осуществления государственной регистрации: один экземпляр возвращается Участнику долевого строительства, один экземпляр возвращается Застройщику, и один экземпляр остается в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

12.4. Участник долевого строительства согласен на уменьшение площади земельного участка в случае его деления на самостоятельные земельные участки под каждый из жилых домов, а также в случае передачи Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством и актом о разграничении балансовой принадлежности, построенных инженерно-технических сооружений в муниципальную собственность или в собственность эксплуатирующих организаций.

12.5. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства информацию о том, что права Участника долевого строительства в качестве субъекта персональных данных установлены в главе 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и в целях заключения настоящего Договора Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, **согласен(на):**

ФИО

Приложения к настоящему Договору:

Приложение 1 - Основные характеристики многоквартирного жилого дома на 1 листе.

Приложение 2.1-2.32 - Планы объектов долевого строительства на ___ листах.

Приложение 3.1-3.8 - Местоположение объектов долевого строительства.

Приложение 4 – Акт приема-передачи квартиры на 1 листе

13. Адреса и банковские реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «АТОЛЛ»

672040, Забайкальский кр., г. Чита, микрорайон

Хороший

ИНН/КПП 7719673738/770901001

р/с 40702810938000044478 в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Застройщик _____

Генеральный директор Колесник А.Ю.

Участник долевого строительства:

Участник долевого строительства _____

ФИО

Основные характеристики многоквартирного жилого дома

Местоположение - Россия, Забайкальский край, городской округ «Город Чита», железнодорожный административный район, Магистральная улица, дом 110
Вид – здание жилое многоквартирное.
Назначение – жилое здание.
Этажность здания – 9.
Площадь жилого здания – 25 343 м²;
Наружные стены и каркас– монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
Материал перекрытий – монолитный железобетон.
Класс энергоэффективности – «В» (высокий)
Сейсмичность района строительства – 6 баллов.

ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ

Наименование помещений	Вид отделки			
	потолок	стены	полы	двери
Коридор Кухня Жилые комнаты Туалет Ванная	Затирка швов плит перекрытия	Штукатурка	Черновая цементно-песчаная подготовка	Металлическая входная в квартиру
Лоджия или балкон	Затирка швов плит перекрытия	Расшивка швов кирпичной кладки	Черновая цементно-песчаная подготовка	_____

Примечание:

Смонтирована система отопления
Выполнена проводка электроосвещения, установлены розетки, выключатели
Электроплита, санитарно-технические приборы не устанавливаются
Установлены окна ПВХ с двухкамерными стеклопакетами
Обеспечена приборами учета электроэнергии, горячей, холодной воды
Межкомнатные двери не устанавливаются
Установлена квартирная входная металлическая дверь

Подписи:

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Генеральный директор Колесник А.Ю.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА - КВАРТИРЫ № 38

Общая (проектная) площадь – 26,9 м².



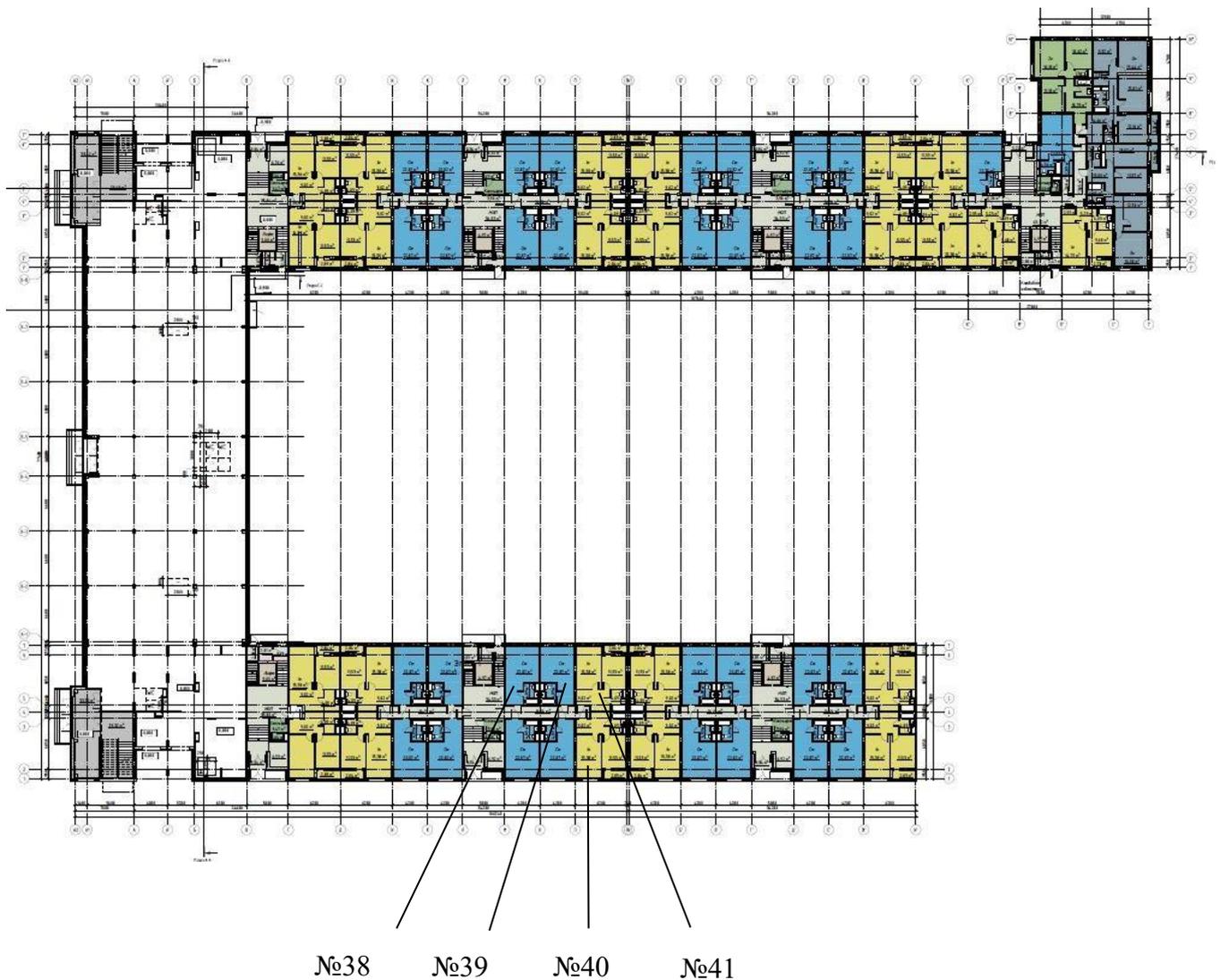
Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Генеральный директор Колесник А.Ю.

Договор № ____ об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «__» _____ 2020 г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА 1 ЭТАЖЕ



Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Генеральный директор Колесник А.Ю.

АКТ

ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

со строительным номером № ___, (корпус ___, этаж ___)
по Договору № _____, от « ___ » _____ 2020 г.
долевого участия в инвестировании строительства жилого дома по адресу:
г. Чита, ул. Магистральная, дом 110 .

г. Чита

« ___ » _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АТОЛЛ» (672040, Забайкальский кр., г. Чита, микрорайон Хороший, ИНН: 7719673738, КПП: 753601001), именуемое далее «**Застройщик**», в лице генерального директора Генерального директора Колесника Артема Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ _____,

_____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, _____ г., зарегистрированный по адресу:

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. **Участник долевого строительства** выполнил свои финансовые обязательства перед **Застройщиком** по Договору № ___, от « ___ » _____ 2020 г. о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома по адресу: г. Чита, ул. Магистральная, 110, в полном объеме стоимости строительства ___-комнатной квартиры со строительным номером ___, общей площадью (без учета балконов и лоджий) ___ кв.м., расположенной на _____этаже, корпуса _____, на общую сумму _____ (_____) руб.
2. Во исполнение своих обязательств по вышеуказанному Договору, **Застройщик** передал, а **Участник долевого строительства** осмотрел и принял вышеуказанную квартиру в состоянии, соответствующем условиям Договора.
3. **Участник долевого строительства** подтверждает, что не имеет каких-либо претензий по состоянию квартиры, в том числе по качеству строительства.
4. Стороны подтверждают отсутствие друг к другу финансовых, имущественных и иных претензий в отношении Договора.
5. Настоящий Акт является неотъемлемой частью вышеуказанного Договора.
6. Подписанный Акт является документом, дающим право на заселение в вышеуказанную квартиру. Ключи от квартиры получены **Участник долевого строительства** при подписании настоящего Акта.
7. Настоящий Акт составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик _____
Генеральный директор Колесник А.Ю.

Участник долевого строительства _____
ФИО