

Договор № РКЗ-000
Участия в долевом строительстве

г. Архангельск

«01» сентября 2020 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Проектно-строительная фирма «Инстрой», ИНН 2902001119, КПП 290101001, ОГРН 1022900834648, адрес местонахождения: Архангельская область, г. Архангельск, улица Романа Куликова, дом 6, именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Коняева Сергея Витальевича, действующего на основании Устава с одной стороны,

и граждане Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, паспорт серия ____ номер _____, выдан _____

_____ года, код подразделения ____-____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____,

_____, пол _____, дата рождения _____ года, место рождения: _____, паспорт серия ____ номер _____, выдан _____

_____ года, код подразделения ____-____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____,

именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – многоквартирный жилой дом (3 этап – жилой дом в осях 3/2-4/2) по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, Ломоносовский территориальный округ, улица Романа Куликова, блок-секция 3. Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом, в соответствии с проектной документацией, имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения;
- Назначение – **жилой**;
- Этажность - **11**;
- Общая площадь Дома – **3 981,41 кв.м**;
- Материал наружных стен – **кирпич и керамические камни**;
- Материал поэтажных перекрытий – **сборные железобетонные многопустотные плиты**;
- Класс энергоэффективности – **В** _____;
- Сейсмостойкость – **требования не устанавливаются** (Согласно СП 14.13330.2014

«Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 7 (Семи) баллов. Разработка специальных антисейсмических мероприятий не требуется);

Объект долевого строительства:

- квартира за номером **000**, которая будет находиться в Доме на **0** этаже. Общая площадь квартиры определяется, согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет **00,00** кв.м, в том числе лоджия площадью **0,00** кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, имеет следующие характеристики:

- Назначение – **жилое**;
- Количество комнат – **0**;
- Площадь комнат – **00,00** кв.м;
- Площадь кухни – **0,00** кв.м;
- Площадь прихожей – **0,00** кв.м;
- Площадь санузла – **0,00** кв.м;
- Площадь лоджии – **0,00** кв.м (без учета понижающего коэффициента);
- Строительные оси: «3/2», «4/2»;

План Объекта долевого строительства, включающий его описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору являющемся его неотъемлемой частью.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участниками долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение Общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более, чем на 5 (Пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

У Участников долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

Общее имущество Дома - входящие в его состав помещения, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и его благоустройства, расположенные на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства в **общую совместную собственность**, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

План строящегося Объекта долевого строительства прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правом собственности на земельный участок с кадастровым номером 29:22:050515:1442 площадь земельного участка 991 кв.м. на основании Соглашения о перераспределении земельных участков от 03 августа 2018 года, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 23 ноября 2018 года (право собственности зарегистрировано за №29:22:050515:1442-29/188/2018-1 от 23 ноября 2018 года).

2.3. Разрешение на строительство №RU 29301000-238-2018 от 25 октября 2018 года выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Срок действия разрешения – до 26 июня 2024 года.

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет: www.instroy.biz.

Участники долевого строительства ознакомлены с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию до 01 апреля 2021 года и передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства до 30 июня 2021 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

2.6. Не позднее 3 (Трех) дней до момента представления настоящего Договора на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу Застройщик обязуется осуществить обязательные отчисления (взносы) в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

2.7. Участники долевого строительства приобретают Объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты.

3.1. Цена настоящего Договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату вознаграждения Застройщика.

Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.2. Цена настоящего Договора определена Соглашением сторон и составляет сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

3.3. Участники долевого строительства обязуются оплатить цену Договора в полном объеме в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 12.1. Договора.

3.4. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства на величину больше, чем 5 (Пять процентов) по сравнению с проектной площадью, Участники долевого строительства производит Застройщику доплату, исходя из этого увеличения площади, в срок не позднее 30 (Тридцати) дней после проведения инвентаризации уполномоченной организацией, из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. При этом в случае, если в документе, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета Дома, площадь лоджии будет указана без коэффициента или указана с каким-либо коэффициентом, отличным от коэффициента, предусмотренного п. 1.1. настоящего Договора, то для целей настоящего пункта площадь лоджии принимается с коэффициентом, предусмотренным п. 1.1. настоящего Договора.

3.7. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства на величину больше, чем 5 (Пять процентов) по сравнению с проектной площадью, Застройщик производит Участникам долевого строительства возврат переплаченной суммы в срок не позднее 30 (Тридцати) дней после проведения инвентаризации уполномоченной организацией, из расчета _____ (_____) рубля 00 копеек за 1 кв.м. При этом в случае, если в документе, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета Дома, площадь лоджии будет указана без коэффициента или указана с каким-либо коэффициентом, отличным от коэффициента, предусмотренного п. 1.1. настоящего Договора, то для целей

настоящего пункта площадь лоджии принимается с коэффициентом, предусмотренным п. 1.1. настоящего Договора. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства за счет конструктивных изменений, произведенных по инициативе и (или) силами Участников долевого строительства (зашивка стояков, установка встроенных шкафов и т.д.), возврат переплаченной суммы Застройщиком не производится.

Застройщик имеет право не исполнять свои обязательства по возврату денежных средств Участникам долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами для перечисления.

3.8. Услуги организации, осуществляющей инвентаризацию, государственные сборы и пошлины, в том числе за государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства Участники долевого строительства оплачивают самостоятельно.

4. Права и обязанности Участников долевого строительства.

4.1. Участники долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок, установленный в разделе 3 настоящего Договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства), а также оплатить расходы по регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Участники долевого строительства должны исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участники долевого строительства обязаны в течение 5 (Пяти) дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным п. 6.3 настоящего Договора, Участники долевого строительства имеют право получить денежные средства, уплаченные ими в счет цены настоящего Договора только после привлечения Застройщиком средств иного Участника долевого строительства на строительство Объекта долевого строительства.

Денежные средства возвращаются путем перечисления с расчетного счета Застройщика на счет Участников долевого строительства по реквизитам переданным Участниками долевого строительства Застройщику. Комиссии Банка за совершение такого перевода оплачиваются за счет средств Участников долевого строительства путем уменьшения суммы перечисления на сумму такой комиссии. При этом возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционными процессами или иными обстоятельствами.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным п. 6.3 настоящего Договора, Участники долевого строительства обязаны возместить Застройщику размер оплаченного Застройщиком взноса в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства по настоящему Договору путем зачета требований из суммы денежных средств, выплачиваемых Участникам долевого строительства при возврате денежных средств, в порядке, предусмотренном абзацем один настоящего пункта.

4.5. Участники долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оплачивают все расходы по его содержанию и оплате коммунальных услуг. Стоимость коммунальных и иных услуг, подлежащих оплате, рассчитывается исходя из тарифов, которые будут установлены организацией, осуществляющей эксплуатацию Дома на момент оплаты.

4.6. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства, услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участники долевого строительства оплачивают самостоятельно.

4.7. В случае смерти Участника долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия

наследства Участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участники долевого строительства имеют право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен 5 (Пяти) годам, со дня ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, равен 3 (Три) года со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на места движения пешеходов, автомобилей, расположенных вне здания, устанавливается на 1 (Один) год. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

4.9. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства тем самым подтверждают, что им известно и они дают свое согласие на внесение изменений в проектную документацию по строительству Дома, в том числе, но не исключая прочее, на изменение этажности Дома (количества надземных этажей), на изменение описания строящегося (создаваемого) Дома, на изменение количества в составе строящегося (создаваемого) Дома самостоятельных частей (жилых помещений в Доме, гаражей и иных объектов недвижимости), на изменение описания технических характеристик указанных самостоятельных частей, в соответствии с проектной документацией, на изменение функционального назначения нежилых помещений в Доме, не входящих в состав общего имущества в Доме, на изменение характеристик технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более, чем одного помещения в данном Доме, на изменение функционального назначения и характеристик общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства, на изменение технико-экономических показателей Дома (в том числе, но не исключая прочее: общей площади здания (Дома), строительного объема Дома, общей площади квартир, высоты Дома, общей площади общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства).

В случае внесения изменений, указанных в абзаце один настоящего пункта, Участники долевого строительства обязуются подписать и зарегистрировать в установленном законом порядке дополнительное соглашение к настоящему Договору с внесением соответствующих изменений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости заключения указанного дополнительного соглашения.

Заключение дополнительного соглашения является обязательным для Сторон. В случае не подписания Участниками долевого строительства дополнительного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости его заключения, Застройщик имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении Участников долевого строительства заключить указанное дополнительное соглашение.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Организует строительство Дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Участников долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.3. Использует денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства по настоящему Договору только для строительства (создания) Дома, в соответствии с целями, установленными действующим законодательством о долевом строительстве.

5.4. Из целевых средств долевого строительства, направленных на создание Объекта долевого строительства осуществляет в том числе, но не ограничиваясь, следующие виды затрат:

5.4.1. Строительство (создание) одного Дома (Домов) и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по выносу инженерных сетей из пятна застройки, своду зеленых насаждений, расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, санитарно-микробиологические исследования, необходимые согласования и заключения, динамические испытания, консультационные и дизайнерские услуги, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов, консультационные и юридические услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.);

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.);

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.);

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.);

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования, внешних и внутренних инженерных сетей и систем, пуско-наладочные работы, монтаж лифтов, монтаж теплоснабжения приточной установки, нарезка металла, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.);

- аренда строительной техники и оборудования;

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.);

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) Дома (Домов).

5.4.2. Строительство (создание) нескольких Домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят Объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных Домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

5.4.3. Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

5.4.4. Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома (Домов), а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5.4.5. Строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5.4.6. Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

5.4.7. Возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому Договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) Дома (Домов) осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

5.4.8. Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) Дома (Домов) осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

5.4.9. Возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости;

5.4.10. Возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией Договоров участия в долевом строительстве;

5.4.11. Иные все затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в Объектах долевого строительства.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика.

5.5. Ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство Дома.

5.6. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать в собственность Участникам долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участникам долевого строительства с выполнением работ, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору.

5.8. Застройщик имеет право удерживать из собственных средств Участников долевого строительства оплату своих услуг в случае досрочного расторжения настоящего Договора по инициативе Участников.

5.9. Застройщик не несет ответственности 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 самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

5.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается обязательством Застройщика по оплате взноса в «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере 1,2 процента от цены настоящего Договора.

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участники долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона;

5) в иных установленных Федеральным законом или настоящим Договором случаях.

При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора возвращает Участникам долевого строительства денежные средства, уплаченные ими в счет цены Договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участниками долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участникам долевого строительства.

6.4. Денежные средства возвращаются путем перечисления на счет Участников долевого строительства с расчетного счета Застройщика. Плата за услуги Банка производится за счет средств Участников долевого строительства. При этом возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционными процессами или иными обстоятельствами.

6.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае, если Участники долевого строительства просрочили внесения платежа в течение более, чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа. При этом Застройщик в течение 10 (Десяти) дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участниками долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участниками долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен либо расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. Передача Объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания Объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. В случае, если строительство Объекта долевого строительства будет завершено ранее предусмотренного настоящим Договором срока, Застройщик имеет право начать его передачу после надлежащего уведомления Участников долевого строительства.

7.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участники долевого строительства обязаны принять, не позднее предусмотренного настоящим Договором срока.

7.5. В течение 1 (Одного) месяца с момента окончания строительства Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участникам долевого строительства об окончании строительства Дома. Участники долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращаются в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляется осмотр Объекта долевого строительства.

7.6. При наличии у Участников долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

7.7. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участники долевого строительства подписывают Смотровый лист, чем подтверждают соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.8. Участники долевого строительства обязуются принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

7.9. В случае неявки Участников долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участниками долевого строительства без претензий на 8 (Восьмой) рабочий день со дня подписания Участниками долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи.

7.10. Застройщик не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления срока, установленного в п. 2.5. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участникам долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участников долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участниками долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участникам долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участники долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязаны подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участниками долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора, составляет Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта приема-передачи, Участникам долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.12. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Доме признаются перешедшими к Участникам долевого строительства, а Застройщик освобождается от

ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

7.13. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства.

8. Уступка прав требований.

8.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты ими Застройщику цены Договора в полном объеме, что должно подтверждаться платежными документами. Порядок признания факта оплаты предусмотрен п. 3.5. настоящего Договора.

8.2. В случае неуплаты Участниками долевого строительства (частичной оплаты) цены Договора Застройщику, Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. В случае, если оплата цены Договора осуществлялась за счет кредитных средств, Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу возможна только с письменного согласия Банка-кредитора, полученного на основании письменного уведомления, направленного Банку Участниками долевого строительства. В этом случае Банк-кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участников долевого строительства досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.4. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта и вступает в силу после государственной регистрации Договора уступки в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несут Участники долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

9.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа в счет цены настоящего Договора, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также проценты за пользование рассрочкой платежа по данному платежу со дня, следующего за днем срока платежа, до момента фактической оплаты просроченного платежа за каждый день просрочки в размере средней ставки по краткосрочным депозитам, действующей на момент расчета на остаток задолженности.

9.5. Просрочка внесения платежа Участниками долевого строительства более, чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона.

9.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием

обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные такими обстоятельствами.

10. Государственная регистрация Договора, Уступка прав требования по Договору, права собственности на Объект долевого строительства.

10.1. Настоящий Договор и (или) Уступка прав требований по нему подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации оплачивают Участники долевого строительства.

10.2. В случае, если настоящий Договор не будет зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания его Сторонами, то настоящий Договор считается не подписанным. При этом в случае заключения с Участниками долевого строительства нового Договора участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, Застройщик имеет право заключить новый Договор участия в долевом строительстве на иных условиях, чем установлены в настоящем Договоре.

10.3. Право собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства после завершения строительства и передачи его по Акту приема-передачи, подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Дополнительные условия.

11.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

11.2. Настоящим Участники долевого строительства дают согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участников об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участниками долевого строительства предоставляется сроком на 1 (Один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим Участники долевого строительства дают Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

11.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

11.4. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон, один для Банка и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

12. Реквизиты сторон.

Застройщик

Участники долевого строительства

**АО «Специализированный
застройщик «Проектно-
строительная фирма
«Инстрой»**
ИНН 2902001119/КПП 290101001
Юридический адрес: 163002
Архангельская обл., г. Архангельск,
ул. Романа Куликова, д.6
телефон/факс (8182) 49-03-13
р/с №40702810404000002607
в Архангельском отделении №8637 ПАО
Сбербанк,
к/с №3010181010000000601
БИК 041117601

Директор

_____ (С.В. Коняев)

_____, пол _____, дата
рождения _____ года, место
рождения: _____,
паспорт серия ____ номер _____, выдан

_____ года, код подразделения
____-____, _____ проживающий
(зарегистрированный) по адресу:

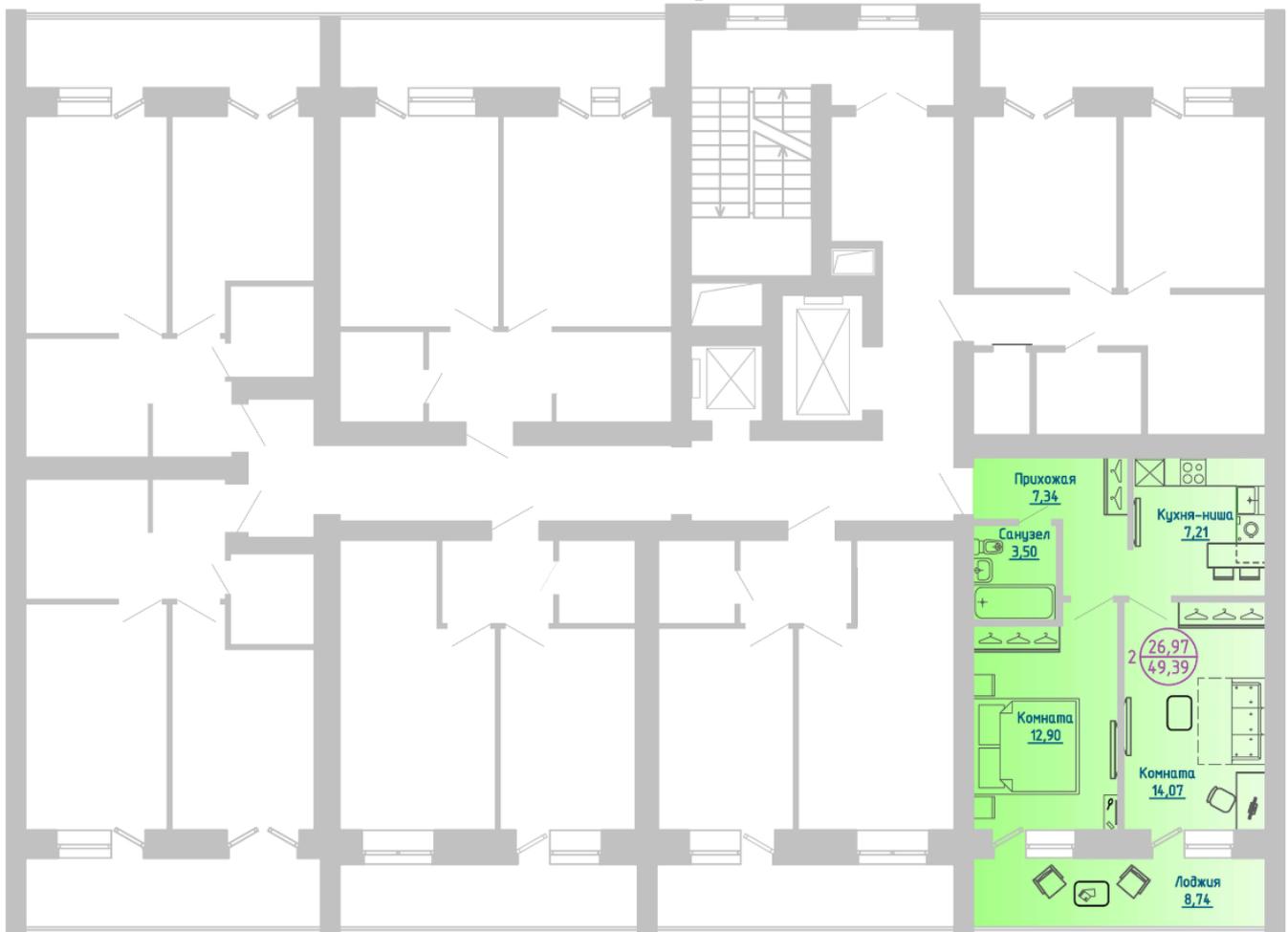
_____, пол _____, дата
рождения _____ года, место
рождения: _____,
паспорт серия ____ номер _____, выдан

_____ года, код подразделения
____-____, _____ проживающий
(зарегистрированный) по адресу:

_____ (_____)

_____ (_____)

План Объекта долевого строительства: 0 этаж



Объект долевого строительства:

- квартира за номером **000**, которая будет находиться в Доме на **0** этаже имеет следующие характеристики:

- Назначение – **жилое**;
- Количество комнат – **0**;
- Площадь комнат – **00,00** кв.м;
- Площадь кухни – **0,00** кв.м;
- Площадь прихожей – **0,00** кв.м;
- Площадь санузла – **0,00** кв.м;
- Площадь лоджии – **0,00** кв.м (без учета понижающего коэффициента);
- Строительные оси: «3/2», «4/2»;

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участниками долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (С.В. Коняев)

_____ (_____)

_____ (_____)

Приложение №2
к Договору № РК3-000
Участия в долевом строительстве
от 01 сентября 2020 г.

Стороны пришли к соглашению, что на Объекте долевого строительства к моменту его передачи от Застройщика к Участников долевого строительства будут произведены следующие работы:

- Устройство межкомнатных перегородок с заделкой примыканий к потолку монтажной пеной;
- Установка оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами, остекление лоджии согласно проекту;
- Устройство подоконных досок и откосов без обрамления уголком;
- Установка входной двери в квартиру;
- Монтаж системы отопления, установка приборов отопления;
- Прокладка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета электроэнергии, монтаж квартирного щита с внутриквартирной электроразводкой открыто по поверхности плит в кабель каналах, спуски к подрозетникам скрыто в слое штукатурки. Установка силовых и слаботочных розеток и выключателей по проекту. Без устройства электрозвонков в квартирах. Ввод телефонной линии до этажных щитков;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры без внутриквартирной разводки и без установки приборов учета;
- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов (в санузлах, кухнях);
- Устройство естественной вентиляции в кухнях и вытяжной вентиляции в санузлах по проекту;
- Устройство выравнивающего подстилающего слоя полов под покрытия других типов с допустимым отклонением до 10 мм из цементно-песчаного раствора;
- Выполнение простой штукатурки стен;
- Выполнение шпаклевки стен и затирка швов перегородок;
- Огрунтовка потолка;
- Обмазочная гидроизоляция полов ванных комнат и санузлов.

Настоящий Перечень отделочных работ является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участников долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что стоимость отделочных работ, описанных в настоящем приложении, производимых Застройщиком, равна сметной стоимости, указанной в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ (С.В. Коняев)

_____ (_____)

_____ (_____)