

Договор № __
долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома
с помещениями общественного назначения на нижних этажах

город Архангельск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Платинум», ИНН 2921010920, зарегистрировано 11 апреля 2008 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, ОГРН 1082930000273, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 №001706330, юридический адрес: г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д.15, оф 6, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Булатецкого Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации _____, _____ года рождения, моб.тел _____, паспорт серии _____, номер _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, действующая по своему усмотрению, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве многоэтажного жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

Дом – многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения на нижних этажах, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, пересечение пр. Ленинградского и ул. Овощной.

Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершении строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Сведения о Доме в соответствии с проектной документацией:

Назначение: Многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения на нижних этажах.

Этажность: количество этажей: 11 шт. (в том числе подземный этаж 1 шт.).

Общая площадь: 11 989,43 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс сейсмостойкости: не нормируется в соответствии с положениями СП 14.13330.2014.

Класс энергетической эффективности: А+

Объект долевого строительства – нежилое помещение под кладовую.

Дома со следующими характеристиками:

Оси	Проектный номер	Этаж	Проектная (оплачиваемая) площадь

Объект долевого строительства передается в соответствие с проектной документацией, в подвальном этаже; является _____.

Проектный план Объекта долевого строительства указан в Приложении №1 к указанному договору. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

2. Предмет договора.

2.1. Предметом настоящего договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- Выполнения застройщиком своими силами и(или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного дома;

- Финансирование Участником долевого строительства Объектов долевого строительства, в строящемся доме.

2.2. Застройщик обладает правами на земельные участки:

- земельный участок с кадастровым номером: 29:22:060413:5 на основании договора купли-продажи №б/н от 22 июля 2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 8 августа 2008 года, свидетельство о государственной регистрации права серии 29-АК номер 286212.

- земельный участок с кадастровым номером 29:22:060413:2042 на основании договора аренды земельного участка №4/147(мг) от 25.12.2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 23 апреля 2019 года, номер регистрации 29:22:060413:2042-29/188/2019-6;

- земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:060413:6 и 29:22:060413:7 на основании договора аренды земельного участка №6/124мг от 22 января 2003 года, зарегистрированный в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 мая 2003 года, запись регистрации №29-01/01-54/2004-254, Соглашения от 06 декабря 2004 года о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 22 января 2003 года №6/124МГ, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 декабря 2004 года, запись регистрации №29-01/01-17/2003-254, Соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 22.01.2003 года №6/124(мг) от 27 апреля 2015 года, зарегистрированное Управлением Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 15 мая 2015 года, номер регистрации 29-29/001-29/001/061/2015-155/1

На указанных земельных участках имеется объект незавершенного строительства, с кадастровым номером: 29:22:060413:2078, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14 марта 2018 года сделана запись регистрации.

2.3. Разрешение на строительство №RU 29-301000-228-2017 от 07.12.2017 г., выданного Администрацией муниципального образования «Город Архангельск»

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет: <http://platinum29.ru/> 07.03.2018г. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 07 декабря 2021 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение двух месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

2.6. В объеме инвестирования строительства указанной выше Объекта долевого строительства Дольщик вступает в долевое участие в инвестировании строительства Дома с целью приобретения данной Объекта долевого строительства в собственность, и/или распоряжения им в пользу третьих лиц. Инвестирование строительства Дома в соответствии с условиями настоящего договора является основанием для возникновения права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО после ввода Дома в эксплуатацию и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты.

3.1. Цена настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, определена сторонами и составляет _____ (_____) руб. ____ коп., из расчета стоимости одного квадратного метра площади _____ (_____) рублей ____ копеек.

3.2. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке: _____ (_____) руб. коп. в течение ____ дней с момента государственной регистрации, но не позднее _____ года, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

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

3.4. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства более, чем на 1% Участник долевого строительства производит Застройщику доплату до полного размера цены настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи нежилого помещения с Застройщиком, оплата за указанную разницу производится, исходя из стоимости одного

квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

3.5. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1% Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 настоящего договора.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течении 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства.

4.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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

4.3. В срок не позднее 7 (Семи) дней с даты подписания настоящего договора Сторонами, передать в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке, оплатить госпошлину за регистрацию настоящего Договора.

4.3. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства, в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с условиями действующего законодательства РФ.

4.4. Участник долевого строительства оплачивает расходы по аренде земельного участка под домом, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства обязан в течении 5 (пяти) дней сообщить Застройщику об изменении места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

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 Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.7. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен трем годам со дня передачи Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.8. 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.

4.9. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

5. Права и обязанности застройщика.

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

5.2. В срок не позднее 7 (Семи) дней с даты подписания настоящего договора Сторонами, передать в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Архангельской области и НАО пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке, оплатить госпошлину за регистрацию настоящего Договора.

5.3. Принимает от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства.

5.4. Использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору только в соответствии с целями, установленными действующим законодательством РФ о долевом строительстве.

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

5.6. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствие 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 третьими лицами.

5.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства, нормативных и иных актов государственных органов, в том числе незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

6. Действие 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. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые с момента подписания сторонами по настоящему договору или их полномочными представителями становятся неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется 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 многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7.4. Дольщик, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №214-ФЗ), и отказать от

подписания передаточного акта о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении семи рабочих дней со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства, составляет односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, с даты составления которого риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными. Указанное применимо лишь при условии если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона №214-ФЗ 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.

7.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет риск гибели переданного ему Объекта долевого строительства и бремя расходов по содержанию и эксплуатации переданного ему Объекта долевого строительства, в том числе по долевым участию в расходах, связанных с содержанием общего имущества, а также несет иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность сторон.

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

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору.

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору 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) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачивает Участник долевого строительства.

9.2. 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 сторонами.

9.3. В случае заключения с Участником долевого строительства нового Договора участия в долевом строительстве на строительство квартиры, являющейся Объектом долевого строительства по настоящему Договору, Застройщик имеет право заключить новый Договор участия в долевом строительстве на иных условиях, чем установлены в настоящем Договоре.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства.

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

- предоставленные для строительства Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве аренды и собственности, перечисленные в п. 2.2. настоящего Договора;
- строящийся на земельном участке Дом.

В целях гарантии защиты прав и законных интересов участников долевого строительства, Застройщик уплачивает отчисления (взносы) в компенсационный фонд в установленных действующим законодательством РФ порядке и размере.

11.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

11.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

11.4. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

12. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельства. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13. Дополнительные условия.

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

13.2.. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях, 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 Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

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

Настоящим участник долевого строительства дает 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.

13.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

13.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон, и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик
ООО «Платинум»
ИНН 2921010920/КПП 290101001
Юридический адрес: 163000
г. Архангельск, ул. Карла Маркса, д.15, оф. 6
телефон/факс +7 (960) 006-11-11;
+7 (911) 584-06-46
р.сч. № 40702810348000001194
в Архангельском РФ АО «Россельхозбанк»
кор.сч. № 3001181000000000772

Участник долевого строительства

Паспорт серии _____ номер _____, выдан
_____, дата выдачи: _____
Код подразделения _____,
Адрес регистрации: _____

моб. тел. _____

БИК 041117772

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/А.С. Булатецкий/

_____ /