

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Архангельск

« » 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФИН-Строй»**, ОГРН 1072901015219, ИНН 2901171051, КПП 290101001, зарегистрировано 26 ноября 2007 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Архангельской области, юридический адрес: 163000, Архангельская область, город Архангельск, улица Гайдара, дом 2 корпус 1, помещение 1-н, в лице генерального директора Чемисова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и,

**ФИО**, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными законодательными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**, **«настоящий Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Малозэтажный многоквартирный жилой дом в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска по 1-му Ленинградскому переулку**, расположенный в границах земельного участка по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, 1-ый Ленинградский переулок, площадь земельного участка 1054 кв. м, кадастровый номер 29:22:071601:90 и площадь земельного участка 1064 кв. м, кадастровый номер 29:22:071601:88, (далее – **Многоквартирный дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.1.3. Договора (далее – **Объект долевого строительства**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять **Объект долевого строительства** в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

1.2. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до подписания настоящего Договора был ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Также Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта – Многоквартирного дома, указанного в п.1.1 настоящего Договора, в сети «Интернет» на сайте Застройщика по адресу: <https://www.fin-stroy.com/>.

1.3. Объектом долевого строительства является жилое помещение, а именно: **квартира № \_\_, состоящая из \_\_ комнаты, общей площадью \_\_\_\_ кв. м, расположенная в Многоквартирном доме на \_\_-м этаже в 1-ом подъезде.**

1.4. В объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего договора. Основные характеристики Многоквартирного дома и жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, требования об указании которых содержатся в п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, определены в Приложении № 1, к настоящему Договору участия в долевом строительстве, являющегося его неотъемлемой частью.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

1.5. Указанный адрес Объекта долевого строительства является строительным адресом. По окончании строительства Объекту долевого строительства будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта долевого строительства и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее – Акт приема – передачи или Передаточный акт), заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

1.6. Планируемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - **II квартал 2021 г.**

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее «31» мая 2021 г.** Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## **2. Цена договора. Порядок и сроки оплаты цены договора**

2.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается.

2.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Архангельском отделении №8637 ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных от **ФИО** (Депонента), являющейся владельцем счета эскроу, в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу – агентом, на следующих условиях:

*Эскроу-агент: Архангельское отделение №8637 ПАО Сбербанк*

*Место нахождения и адрес: г. Архангельск, просп. Ломоносова, д. 137*

*Адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru*

*Номер телефона: 8 800 555 55 50*

*Депонент: ФИО.*

*Бенефициар: Застройщик.*

*Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.*

2.3. Цена договора, указанная в п. 2.1. настоящего договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в следующем порядке:

Денежную сумму, равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства вносит на счет эскроу – не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что у Застройщика возникает право залога на права требования Объекта долевого строительства.

2.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 2.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

2.5. После полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, Застройщик обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию с заявлением о снятии залога.

2.6. Цена договора может быть изменена только в случаях, предусмотренных настоящим Договором и в иных случаях, предусмотренных ст. 451 ГК РФ по соглашению сторон.

2.7. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.8. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.9. При расхождении размера общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером и указанной в плане объекта, с размером общей

площади, указанной в п. 1.3. настоящего Договора, Сторона настоящего Договора вправе требовать доплаты (возврата) денежной суммы (п.п.2.7.1., 2.7.2.) из расчета стоимости 1 (Одного) кв.м площади Объекта долевого строительства, рассчитанной путем деления Цены Договора на общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.3. настоящего Договора.

2.9.1. При расхождении общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора, в сторону *увеличения* на площадь, составляющую более 5% от размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму равную произведению площади увеличения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, рассчитываемой в порядке, указанном в п.2.7. настоящего Договора.

Участник долевого строительства уплачивает Застройщику указанную в настоящем пункте денежную сумму до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о доплате от Застройщика, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.9.2. При расхождении общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, с размером общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3. Договора, в сторону *уменьшения* на площадь, составляющую более 5% от размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3. Договора (далее - площадь уменьшения), Застройщик обязуется *вернуть* Участнику долевого строительства денежную сумму, равную произведению площади уменьшения и стоимости 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства, рассчитываемой в порядке, указанном в п.2.7. настоящего Договора. Указанная денежная сумма подлежит возврату путем безналичного перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства. При подписании передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно сообщить Застройщику номер банковского счета и иные реквизиты для перечисления денежных средств. В случае если Участник долевого строительства не сообщит Застройщику реквизиты для перечисления денежных средств в день подписания передаточного акта, 5-дневный срок для возврата денежных средств, указанных в настоящем пункте Договора, начинается с даты предоставления Застройщику сведений о номере банковского счета и иных реквизитов для перечисления денежных средств.

### **3. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

3.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче Объекта долевого строительства до момента полного исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 1.6. настоящего Договора, и не будет нести ответственность за нарушение обязательства по передаче Объекта долевого строительства в указанный в Договоре срок.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Застройщиком и Участником долевого строительства передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого

строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в **течение семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.3.4. настоящего Договора, или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая отказа ввиду составления акта о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям и условиям настоящего Договора участия в долевом строительстве) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.1.6. настоящего Договора). Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о 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.

3.6. С даты подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.

3.7. По настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с отделкой, которая включает в себя:

- установку входной двери;
- установку пластиковых окон;
- стены — оштукатурены;
- установку приборов отопления, внутриквартирную разводку труб холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, канализации без установки сантехнического оборудования;
- электромонтажные работы без установки осветительных приборов;
- установку индивидуальных приборов учета расходов холодной и горячей воды.

Все указанные работы выполняются в соответствии с проектной документацией.

Все работы, не указанные в настоящем пункте Договора, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.8. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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 при условии, если изменение предполагаемого срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома повлияет на срок передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

#### 4. **Права и обязательства сторон**

#### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществить комплекс организационных и технических мероприятий по строительству Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

4.1.3. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области документы, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.4. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.1.5. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать части земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона 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 РФ» и переносить записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.2.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.3. Застройщик имеет право на изменение этажности Объекта долевого строительства не более чем до 4 (четырёх) этажей, не считая технического этажа, и увеличение общей площади Объекта долевого строительства в связи с соответствующим увеличением его этажности.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Произвести уплату Цены договора в порядке, определенном в настоящем договоре.

4.3.2. В случае изменения Участником долевого строительства реквизитов, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты их изменения.

4.3.3. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги с момента принятия Объекта долевого строительства. В целях внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Участник долевого строительства обязуется одновременно с приемкой Объекта долевого строительства заключить договор на управление Многоквартирным домом с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на основании ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.3.4. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в настоящем Договоре.

4.3.5. Участник долевого строительства дает согласие на внесение изменений в проектную документацию, осуществление строительства на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка, на выдел из земельного участка другого земельного участка, на перераспределение земельного участка с иными земельными участками, на объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного многоэтажного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ и площади земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст.13 Федерального закона 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 РФ» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или часть земельного участка.

4.3.6. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Запрашивать у Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

### **5. Гарантии качества**

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, сводам правил, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае, если Сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), Стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению без учета срока для рассмотрения претензии, предусмотренного п. 10.1. настоящего Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих

в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### **6. Уступка права требования**

6.1. Участник долевого строительства вправе с согласия Застройщика уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только после полной уплаты Цены настоящего договора либо с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

#### **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п.4.3.2. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникших вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

7.3. В случае нарушения установленного настоящим договором срока оплаты Цены договора, Участник долевого строительства уплачивает 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.

7.4. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

#### **8. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора или земельный участок из него образованный, и строящийся на указанном земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого находится Объект долевого строительства. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **9. Освобождение от ответственности (Форс-Мажор)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при исполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия и/или террористические.

9.3. Бремя доказывания невозможности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору лежит на Стороне, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы в обоснование невозможности исполнить свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом.

9.4. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана в трёхдневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую Сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

9.5. Наступление форс-мажорных обстоятельств влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

9.6. В случае, если срок действия форс-мажорных обстоятельств будет длиться более 5 (пяти) месяцев, любая из Сторон может отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив о расторжении Договора другую Сторону. Уведомление о расторжении в одностороннем порядке настоящего Договора должно быть направлено Стороной-инициатором другой Стороне не менее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Застройщик и Участник долевого строительства устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий по настоящему договору. Претензии должны быть направлены через организацию связи заказным письмом с уведомлением о вручении либо передаются лично Стороне Договора или уполномоченному представителю Стороны договора под расписку. Срок для рассмотрения претензии – 10 календарных дней с даты получения претензии Стороной.

10.2. При не достижении согласия, спор передается на разрешение суда по месту нахождения Застройщика.

## **11. Прочие условия**

11.1. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом и спором не состоит, а так же не обременен другими обязательствами, за исключением ст.13 Федерального закона 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 РФ».

11.2. 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.

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. Расходы по государственной

регистрации соглашения о внесении изменений в Договор в связи с вступлением наследника (наследников) в Договор несет новый (новые) Участник (Участники) долевого строительства.

11.3. Настоящий договор и договоры уступки прав требований по настоящему договору, соглашения о внесении изменений в настоящий Договор, подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента осуществления регистрации.

11.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.5. Все уведомления и сообщения по настоящему договору должны быть направлены заказным письмом с уведомлением о вручении, за исключением случая, предусмотренного п.3.3. настоящего Договора, либо переданы лично Стороне договора или уполномоченному лицу Стороны договора.

11.6. Настоящий Договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего Договора и иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

11.7. В случаях, неурегулированных настоящим договором, Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются 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 РФ» и иными нормативными правовыми актами РФ.

11.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах (один – Участнику долевого строительства, один - застройщику, один – Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области). Все экземпляры идентичны по своему содержанию и имеют равную юридическую силу.

11.9. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью приложение:  
- Приложение №1 на 2 (двух) листах – Описание объекта долевого строительства.

## 12 . Адреса, реквизиты и подписи Сторон

### **Застройщик:**

ООО «Специализированный Застройщик «ФИН-Строй»  
Юридический адрес: 163000, Архангельская обл., г. Архангельск, ул. Гайдара, д. 2, корп. 1, пом. 1-Н  
ИНН 2901171051/КПП 290101001  
ОГРН 1072901015219  
Р/счет 40702810504000003470  
Архангельское отделение №8637 ПАО Сбербанк  
кор/счет 30101810100000000601  
БИК 041117601  
Генеральный директор

### **Участник долевого строительства:**

ФИО  
Дата рождения:  
Место рождения:  
Паспорт  
Выдан  
Код подразделения:  
Место регистрации:  
Почтовый адрес:  
Телефон:

Подпись \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/С.В. Чемисов/

М.П.

### Описание Объекта долевого строительства

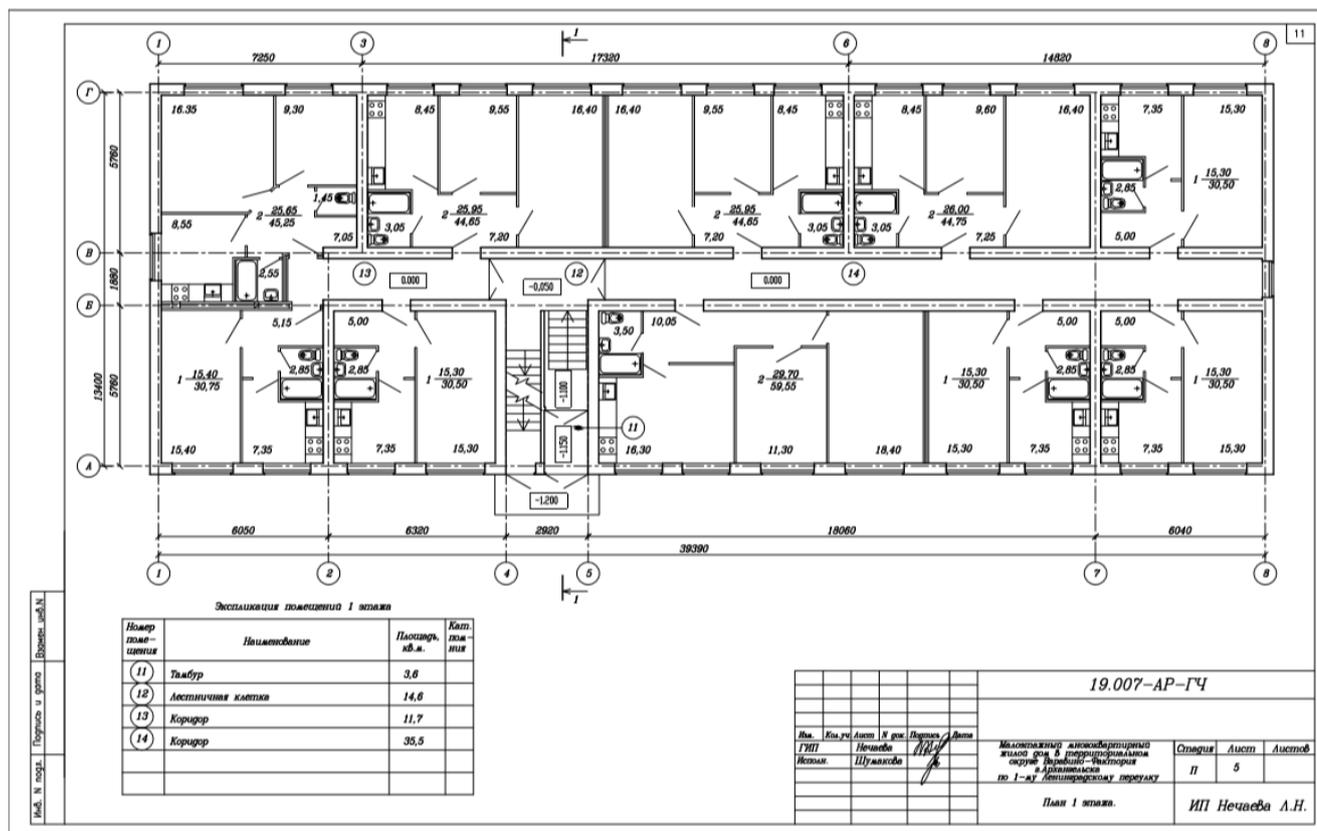
- 1) Основные характеристики объекта **Малоэтажный многоквартирный жилой дом в территориальном округе Варавино-Фактория г. Архангельска по 1-му Ленинградскому переулку, расположенный в границах земельного участка по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, 1-ый Ленинградский переулок, площадь земельного участка 1054 кв. м, кадастровый номер 29:22:071601:90 и площадь земельного участка 1064 кв. м, кадастровый номер 29:22:071601:88**

Вид	Многokвартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Минимальное количество этажей в объекте	3
Максимальное количество этажей в объекте	4
Этажность	3
Общая площадь объекта, (м <sup>2</sup> )	1551,9 кв. м
Материал наружных стен и каркаса объекта	Из трехслойных теплоэффективных блоков
Материал поэтажных перекрытий	Из неармированных газосиликатных блоков автоклавного твердения
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость (балл)	Не нормируется

- 2) Основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства.

1	Номер (условный номер согласно проектной декларации)	
2	Назначение	Жилое (квартира)
3	Этаж расположения	
4	Номер блок-секции (подъезда)	1
5	Общая площадь (без учета площади лоджии)	
6	Количество комнат	
7	Условный номер комнаты (комнат) и площадь каждой комнаты, м <sup>2</sup>	-
8	Наименования помещений вспомогательного использования и площадь каждого помещения вспомогательного использования, м <sup>2</sup>	Кухня Сан.узел Прихожая

- 3) План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже многоквартирного дома.



**«Застройщик»:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Специализированный Застройщик**  
**«ФИН-Строй»**

**«Участник долевого строительства»:**  
**ФИО**

\_\_\_\_\_/С.В. Чемисов/

М.П.