

ДОГОВОР № ____/38
участия в долевом строительстве

г. Архангельск

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СоюзАрхСтрой-Логистик», зарегистрировано 05 апреля 2016 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, основной государственный регистрационный номер 1162901055734, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица, серия 29 № 002143620, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения юридического лица, серии 29 № 002144827 от 05 апреля 2016 года выдано Инспекцией ФНС России по г. Архангельску ИНН 2901276784, КПП 290101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Палкина Михаила Андреевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, зарегистрирован по адресу: _____,

Гражданка Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, зарегистрирована по адресу: _____,

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», или «Дольщик» с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий 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 – 64-квартирный 9-этажный многоквартирный жилой, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, Ломоносовский территориальный округ, в границах проспекта Ломоносова, ул. Володарского и ул. Серафимовича.

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

Коммерческое обозначение объекта – ЖК «38»

Дом имеет следующие характеристики:

Площадь застройки – 641,0 м²; Количество этажей - 9 этажей; Строительный объем – 17008,52 м³, в том числе подземной части – 1736,0 м³. Общая площадь квартир – 3501,73 м²; Продолжительность строительства - 24 мес.;

Строящийся объект по функциональному назначению предоставляет из себя 1-подъездный многоэтажный многоквартирный жилой дом. Здание многоквартирного жилого дома бескаркасное с продольными и поперечными несущими стенами, с размерами в осях 19,80*30,60 м.

Общее количество квартир - 64.

Здание имеет техническое подполье. Стены техподполья - из сборных бетонных блоков ФБС по ГОСТ 13579-78 на цементном растворе марки М100; Высота цокольного этажа составляет 2,5 м., высота помещений жилого комплекса составляет 2,7 м. от пола до потолка

Здание оборудовано лифтом. Высота помещений согласно проекту.

Окна и балконные двери из деревянных либо ПВХ профилей (материалов, аналогичных по техническим характеристикам) с двухкамерными стеклопакетами.

Фундаменты - свайные из железобетонных свай с монолитным ростверком;

Наружные стены выполнены из керамического и силикатного кирпича слоистой кладки с внутренним утеплением; теплоизоляционный слой - экструдированный пенополистирол "Пеноплекс-35", либо сходный по техническим характеристикам материал переменной толщины 140 - 200 мм.

Внутренние перегородки из пазогребневых, либо газосиликатных плит, либо из силикатного кирпича М150; Перемычки - сборные жб; Перекрытия и покрытия - из сборных многопустотных жб панелей и монолитных участков; Лестницы из сборных жб маршей и площадок.

Полы вне квартирных помещений – бетонные, в жилых комнатах и кухнях - устройство выравнивающего слоя из цементно-песчаного раствора по плитам перекрытия. Утепление цокольного перекрытия - теплоизоляционный слой - экструдированный пенополистирол "Пеноплекс-35", либо сходный по техническим характеристикам материал переменной толщины 140 - 200 мм. Степень огнестойкости здания - II; Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3.

Класс энергетической эффективности - В+(высокий), сейсмоустойчивость - 5 баллов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

Объект долевого строительства - жилое помещение – квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства:

Квартира состоит из _____ комнат, будет находиться в многоквартирном доме на ___ этаже за номером _____. Общая площадь квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок с учетом коэффициента площади лоджии 0,50 и балконов 0,30 и предварительно составляет _____ кв.м., в том числе _____ лоджии: площадью _____ кв.м., комнаты площадью: _____ кв.м., вспомогательные помещения - коридор площадью _____ кв.м., санузел площадью _____ кв.м., ванная комната площадью _____ кв.м.

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 Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

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

Доля в общем имуществе многоквартирного дома, подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Дольщику как собственнику Квартиры в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Несущественные изменения в проектную документацию - изменения в части технических решений, которые не затрагивают конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального 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.

План строящейся квартиры и ее расположение в подъезде указаны в Приложение № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правами на земельный участок:

- земельный участок с кадастровым номером 29:22:050509:1715, площадью 2247 кв.м, принадлежит на праве аренды на основании: Договора аренды земельного участка от 01.04.2019 г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 28 мая 2019 г. за номером 29:22:505009:1715:291188/2019-6.

2.3. Разрешение на строительство № RU 29-301000-205-2019, выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск» 29.05.2019 г.

2.4. Проектная декларация № 29-000326 от 05.09.2019 года опубликована на сайте в сети Интернет: www.sas29.com. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 31.09.2021 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5.1 Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с даты ввода дома в эксплуатацию.

2.6. Застройщик обязуется по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства: _____ в собственность построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в соответствующем органе регистрации этого права.

По соглашению сторон Застройщик вправе исполнить свои обязательства досрочно и передать Участнику долевого строительства в собственность построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать ему документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства до получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.7. Стороны пришли к соглашению, что качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, применение которых обязательно в силу Закона.

При этом, качество Объекта долевого строительства может отступать от требований документов в области стандартизации, ГОСТов, СНИПов и иных документов, применение которых осуществляется на добровольной основе при условии, что в результате таких отступлений у объекта долевого строительства не возникает существенных недостатков, то есть неустранимых недостатков или недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, или проявляются вновь после их устранения.

2.8. Дольщик приобретает Квартиру исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость Квартиры (цена договора), ориентировочно определенная на момент заключения настоящего договора, составляет _____ () рублей, определена исходя из проектной площади Квартиры, с учетом стоимости 1 квадратного метра _____ () рублей __ копеек.

Стороны установили, что окончательная стоимость Квартиры будет определяться с учетом п. 3.4, 3.5. настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных 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 договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: ПАО Сбербанк.

Депонент: _____

Застройщик: **ООО «Специализированный застройщик «СоюзАрхСтрой-Логистик»**, ИНН/КПП 2901276784/290101001, 163035, г. Архангельск, ул. Зеньковича, д. 3, ОГРН 1162901055734 от 05.04.2016 г., р/счет № 40702810704000002640 в Отделении № 8637 Сбербанка России в г. Архангельске, к/счет № 30101810100000000601, БИК 041117601

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до _____, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.2.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ от _____, средства

направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору № _____ от _____.

После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в _____

3.3. Цена договора может подлежать изменению по соглашению сторон в случаях и на условиях, определяемых таким соглашением.

3.4. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, исходя из этого увеличения площади, в срок не позднее 10 дней с получения уведомления от Застройщика о таком увеличении, 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 балконов и/или лоджий 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 балконов и/или лоджий принимается с коэффициентом, предусмотренным п. 1.1. настоящего Договора.

3.5. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства больше, чем на 3% Застройщик производит Участнику долевого строительства возврат переплаченной суммы в срок не позднее 30 дней после проведения инвентаризации уполномоченной организацией, из расчета _____ рублей 00 копеек. При этом в случае, если в документе, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета Дома, площадь балконов и/или лоджий 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 балконов и/или лоджий принимается с коэффициентом, предусмотренным п. 1.1. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в порядке, предусмотренном разделом № 3 Договора, а также оплатить расходы по регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

4.3. Если качество объекта долевого строительства не соответствует п. 2.7. Договора, то есть не соответствует требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, применение которых обязательно в силу Закона, и такие недостатки являются существенными, Участник долевого строительства, до подписания передаточного акта, вправе потребовать от Застройщика исключительно возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства (в соответствии с п.2 ст. 7 ФЗ О долевом участии в строительстве).

При этом Стороны совместно составляют Смотровой лист, в котором указываются конкретные недостатки. Смотровой лист предоставляется Застройщиком.

4.3.1. В случае несогласия Участника долевого строительства с тем, чтобы Застройщик возмещал Участнику долевого строительства понесенные им расходы в соответствии с п. 4.3. Договора, Стороны согласовали, что в данном случае Договор считается расторгнутым по соглашению сторон. В этом случае уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются ему в порядке, предусмотренным ФЗ О долевом участии в строительстве.

При этом договор долевого участия, в данном случае, считается расторгнутым с даты указания в Смотровом листе несогласия Участника долевого строительства на возмещение Застройщиком Участнику долевого строительства его расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства.

4.3.2. В случае возникновения спора по поводу характера выявленных недостатков (одна Сторона договора указывает на то, что выявленный недостаток приводит к несоответствию Объекта долевого строительства условиям, указанным в п. 2.7 Договора, другая Сторона договора указывает на обратное), Застройщик за свой счет организует проведение строительной экспертизы.

4.3.2.1. Стороны согласовали, что наличие отступлений в качестве Объекта долевого строительства от требований документов в области стандартизации, ГОСТов, СНИПов и иных

документов, применение которых осуществляется на добровольной основе, при условии, что в результате таких отступлений у объекта долевого строительства не возникает существенных недостатков, не является основанием для предъявления Участником долевого строительства каких-либо претензий к Застройщику.

Стороны согласовали, что на срок проведения экспертизы сдача-приемка квартиры приостанавливается, и в случае, если из-за проведения экспертизы фактическая приемка квартиры будет осуществлена за пределами срока, указанного в п.п. 2.5 и 2.5.1. Договора, Застройщик не будет считаться просрочившим сдачу квартиры Дольщику и к нему не будут применяться санкции, предусмотренные Законом о долевом участии в строительстве.

4.4. Участник долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи Дома оплачивает все расходы по содержанию Дома 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.

4.5. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания, а также сообщить об изменении контактного номера телефона для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5.1. Участник долевого строительства вправе самостоятельно привлечь подрядную организацию для осуществления строительства объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, при этом Стороны заключают дополнительное соглашение об уменьшении цены настоящего договора долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только в соответствии с требованиями 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".

4.7. 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.

4.8. 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 ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен три года со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на места движения пешеходов, автомобилей, расположенных вне здания, устанавливается на один год. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. 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.

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. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику 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.

5.3. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику без выполнения чистовой внутренней отделки **с выполнением следующих работ:**

- Устройство межкомнатных и межквартирных перегородок из кирпича, либо из пазогребневых или газосиликатных плит; расположение перегородок, дверных проемов могут быть изменены в связи с изменением проекта дома с сохранением расположения по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположения объекта долевого строительства на этаже

строящегося многоквартирного дома, без дополнительного согласования с «Дольщиком», но с обязательным его извещением.

- Установка оконных и балконных дверных блоков из деревянных, либо ПВХ профилей с двухкамерными стеклопакетами, размеры и расположение оконных проемов, сторона открывания, а также расположение балконной пары могут быть изменены в связи с изменением проекта дома без дополнительного согласования с «Дольщиком», но с обязательным его извещением.

- Установка входной двери в квартиру с замком.
- Монтаж системы отопления, установка радиаторов отопления согласно проекта.
- Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета эл.энергии, с внутриквартирной электроразводкой по проекту, с установкой оборудования (розетки, выключатели). Без устройства электрозвонков в квартирах.

- наличие приточной вентиляции помещений через микропроветривание оконных блоков;

- наличие стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, с выводами в санузле и кухне, установка счетчиков воды.

- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях).

- Устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях.

- Подготовка под чистовую отделку:

- устройство выравнивающего слоя из цементно-песчаного раствора по плитам перекрытия;

- гидроизоляция пола санузлов в соответствии с проектом;

Допустимые отклонения объекта долевого строительства или его частей от проектных величин, а также от вертикали, горизонтали, толщины и иных характеристик (величин), при отсутствии в действующем законодательстве РФ обязательных требований к таким отклонениям и/или качеству работ Застройщика, определяются застройщиком самостоятельно.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

- Внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, водоснабжения и канализации.

- Установку электроприборов, приборов освещения, сантехприборов.

- Устройство финишного покрытия (шпатлевка, затирка, обои, покраска и т.п.) стен, потолков, полов и перегородок.

В доме устанавливается автоматизированный тепловой пункт согласно проекту.

5.4. Застройщик вправе вносить несущественные изменения в проектную документацию строящегося дома в одностороннем порядке.

5.5. 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 самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные Федеральным законом 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".

6. 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. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года с учетом положений пунктов 4.3., 4.3.1., 4.3.2., 4.3.2.1. Договора;

- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) если участник долевого строительства просрочил внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

2) если участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику 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.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора на основаниях предусмотренных п. 6.3. и п. 6.4. договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Односторонний отказ возможен при наличии у стороны, направившей уведомление, сведений о получении этого уведомления, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от его получения или в связи с отсутствием другой стороны по указанному им почтовому адресу.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

7.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, за исключением случая, предусмотренного п.2.6 Договора.

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.

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.

7.4. В течение месяца с момента окончания строительства Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Дома.

Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства обязуется принять квартиру в срок не позднее 7 рабочих дней с момента получения сообщения об окончании строительства Дома.

В случае пропуска данного срока, Участник долевого строительства будет считаться уклонившимся от принятия объекта долевого строительства со всеми правовыми последствиями, предусмотренными Законом о долевом участии.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.5 и 2.5.1. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

Посторонние лица на приемку Объекта не допускаются.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства, стороны действуют в порядке, указанном в пунктах 4.3., 4.3.1., 4.3.2., 4.3.2.1. Договора;

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровый лист и Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.7. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику 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.

7.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

8. Ответственность сторон

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

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный настоящим договором, он несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

8.3. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

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 строящихся (создаваемых) 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 июля 2015 года № 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 течении 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 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства, у участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в

Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

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

12. Дополнительные условия

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

12.2. 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 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 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, 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.

12.3. Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Сторонами в настоящем Договоре для данных целей, либо вручаться лично Участнику долевого строительства, уполномоченному лицу Застройщика под расписку. Участник долевого строительства обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной Застройщиком. При возврате такой корреспонденции Застройщику в связи с неполучением ее Участником долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от исполнения обязательств от даты, указанной оператором почтовой связи на штампе возврата такой корреспонденции в адрес Застройщика.

12.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями, претензиями. В случае не достижения согласия по спору или разногласию в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд, в соответствии с правилами подсудности и подведомственности.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя, курьером или заказным отправлением.

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

12.7. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«СоюзАрхСтрой-Логистик»
ИНН/КПП 2901276784/290101001
163035, г. Архангельск, ул. Зеньковича, д. 3
ОГРН 1162901055734 от 05.04.2016 г.
р/счет № 40702810704000002640
Отделение № 8637 Сбербанка России
в г. Архангельске
к/счет № 30101810100000000601,
БИК 041117601
Тел. №: **8 (8182) 29-54-06**
Электронная почта:
rulev.nord@gmail.com

_____/Палкин М.А./

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин Российской Федерации

_____,
_____ года рождения, место рождения:
_____,
паспорт _____, выдан

_____ года,
зарегистрирован _____ по _____ адресу:

Тел. № _____

_____/_____/

Гражданка Российской Федерации

_____,
_____ года рождения, место рождения:
_____,
паспорт _____, выдан

_____ года,
зарегистрирован _____ по _____ адресу:

Тел. № _____

_____/_____/

Архитектурный план ____ этажа

От Застройщика:

_____/Палкин М.А./

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____/_____/