

ДОГОВОР № ____/2
участия в долевом строительстве

г. Архангельск

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик СоюзАрхТранс», зарегистрировано 07 марта 2014 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, основной государственный регистрационный номер 1142901002166, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица, серия 29 № 002071172, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения юридического лица, серии 29 № 002066759 от 07 марта 2014 года выдано Инспекцией ФНС России по г. Архангельску ИНН 2901245881, КПП 290101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **управляющего – индивидуального предпринимателя Палкина Михаила Андреевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый 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 – Многофункциональное здание с жилым комплексом 2 этап строительства, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, территориальный округ Майская Горка, пересечение проспекта Московский и улицы Прокопия Галушина.

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

Коммерческое обозначение объекта – ЖК «Легенда»

Дом имеет следующие характеристики:

Площадь застройки – 2158,68 м²; Количество этажей - 14 этажей; Строительный объем – 72031,21 м³, в том числе подземной части – 994,38 м³. Общая площадь квартир – 12172,20 м²; Продолжительность строительства - 36 мес.;

II этап строительства - 14-ти этажное здание г-образной формы в плане с размерами техподполья и первого этажа в осях 1с-13с/Ас-Нс 65,60х49,90 м и размерами жилого комплекса в осях 1с-12с/Ас-Мс 59,80х46,00 м. Общий размер здания в осях 1с-13с/Ас-Нс составляет 65,60х49,90 м. Здание имеет техническое подполье (высота пространства 1,5 м) и техническое помещение, расположенное между надземными этажами (высота пространства 1,6 м), предназначенные для размещения инженерных коммуникаций. На первом этаже размещаются помещения общественного назначения (магазины непродовольственных товаров), входы в жилой комплекс. Высота первого этажа составляет 4,55 м, высота помещений - 4,18 м, высота этажей жилого комплекса - 3,0 м. Кровля плоская неэксплуатируемая.

Общее количество квартир - 265.

Общая площадь – 18543,75 м², в т. ч. 1 этаж – 1835,59 м², техническое помещение (на отм. + 4,050 – 1193,44 м², площадь жилого здания – 15514,72 м².

Многофункциональное здание с жилым комплексом оборудовано лифтами. 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; Стены техподполья - из сборных бетонных блоков ФБС по ГОСТ 13579-78 на цементном растворе марки М100;

Наружные стены переменной толщины от 380 - 760 мм из кирпича М150, с внутренним утеплением; теплоизоляционный слой - экструдированный пенополистирол "Пеноплекс-35", либо сходный по техническим характеристикам материал переменной толщины 140 - 200 мм.

Внутренние перегородки из пазогребневых 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 Двери наружные - металлические; противопожарные двери – металлические.

Класс энергетической эффективности - В+(высокий), сейсмостойчивость - 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 в _____ подъезде 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 лоджия площадью _____ кв.м., комната площадью _____, вспомогательные помещения - совмещенный санузел 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 29:22:060410:32, площадью 11989 кв.м, принадлежит на праве аренды на основании: Договора аренды земельного участка от 29.01.2018 г. №4/141 (мг) и Соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 29.01.2018 г. №4/141 (мг), заключенного 19 апреля 2018 года.

2.3. Разрешение на строительство № RU 29-301000-231-2018, выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск» 27.06.2018 г.

2.4. Проектная декларация № 29-0003091 от 07.05.2019 года опубликована на сайте в сети Интернет: www.союзархстрой.рф. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 30.06.2022 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31.07.2022 г. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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. 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 _____ рублей ____ копеек. Цена одного квадратного метра составляет _____ рублей ____ копеек.

3.2. Оплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства следующим образом:

3.2.1 Сумму в размере: _____ рублей ____ копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств в течении 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, перечислением на расчетный счет «Застройщика».

3.2.2. Сумму в размере _____ рублей ____ копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участнику долевого строительства _____, являющейся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «Банк»), согласно кредитному договору (далее «Кредитный договор»), заключаемому Банком с Участником долевого строительства.

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, право получения которого было оплачено за счет кредита.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства он передается в залог Банку (считается заложенным в силу закона) в соответствии со ст.77 ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости). Залогодержателем по данному залогу является «Банк», а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.3. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, исходя из этого увеличения площади, в срок не позднее 30 дней после проведения инвентаризации уполномоченной организацией, из расчета _____ рублей 00 копеек за 1 кв.м. При этом в случае, если в документе, выданном при осуществлении первичного государственного технического учета Дома, площадь 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.

3.4. 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 срок, установленный в разделе 3 настоящего договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства), а также оплатить расходы по регистрации 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 Смотровый лист, в котором указываются конкретные недостатки. Смотровый 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, Застройщик возвращает уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в течении двадцати рабочих дней с момента расторжения договора.

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. 2.5. 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.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости квартиры определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

5.4. Из целевых средств долевого строительства осуществляются следующие виды затрат на строительство объекта:

5.4.1. строительство (создание) дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства;
- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по

строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),

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

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

- благоустройство территории (в том числе работы по устройству проездов и стоянок, услуги по строительству детских площадок, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж теплоснабжения, монтажные работы, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестниц, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома ВРУ–0,4кВ, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

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

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

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

5.4.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) дома и элементов благоустройства;

5.4.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации, а также выноса сетей инженерно-технического обеспечения из зоны застройки, выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным:

- предпроектные и проектные услуги (в том числе дозиметрические измерения, выдача техусловий, проектные услуги, консультационные услуги, динамические испытания, санитарно-микробиологические исследования, экспертизы, дизайнерские услуги, инженерно-геологические и топографические изыскания и т.п.);

5.4.4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5.4.5. возмещение затрат, связанных с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выноса из зоны застройки сетей инженерно-технического обеспечения;

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

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

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

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

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

5.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику с **выполнением следующих работ:**

- Устройство межкомнатных и межквартирных перегородок из кирпича, либо из пазогребневых 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 микропрветривание 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;

- устройство выравнивающего слоя из цементно-песчаного раствора стен и перегородок из силикатного кирпича, без заделки межпанельных швов плит перекрытия на потолке (рустов);

- гидроизоляция пола санузлов в соответствии с проектом;

- установка откосов оконных проемов, подоконников.

- индивидуальные пожарные извещатели и приборы учета расхода тепла монтируются и передаются в момент подписания Акта приема-передачи квартиры

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.

5.8. Застройщик имеет право удержать средства на оплату своих услуг в виде авансового платежа в размере 10 % от вносимой суммы взноса.

5.8.1. Застройщик вправе вносить незначительные изменения в проектную документацию строящегося дома в одностороннем порядке.

5.9. В случае несоблюдения сроков оплаты, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим договором и (или) действующим законодательством, перед Застройщиком.

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.

5.10. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий застройщику на правах аренды и строящийся на этом земельной участке многоквартирный дом.

5.11. Застройщик обязан уплатить обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд за каждый регистрируемый договор долевого участия.

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.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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.

При этом Застройщик в течении двадцати дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства.

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. 2.5. 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 Смотровой 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 выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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 подведомственности и подсудности.

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 четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, два – для Участника долевого строительства (один экземпляр передается в Банк), один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

СоюзАрхТранс»

ИНН/КПП 2901245881/290101001

163035, г. Архангельск, ул. Зеньковича, д. 3

ОГРН 1142901002166 от 07.03.2014 г.

р/счет № 40702810304000001481

Отделение № 8637 Сбербанка России

в г. Архангельске

к/счет № 30101810100000000601,

БИК 041117601

Тел. №: 8 (8182) 29-54-06

Электронная почта:

rulev.nord@gmail.com

_____/ИП Палкин М.А./

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин Российской Федерации

_____, _____
года рождения, место рождения:

_____, паспорт _____,
выдан

_____ года, зарегистрирован
по адресу: _____

Тел. № _____

_____/_____/_____

Приложение № 1
к Договору № ____/2 участия в долевом строительстве
от _____ 20__ г.

Архитектурный план __ этажа __ подъезда

От Застройщика:

_____ (ИП Палкин М.А.)

Участник долевого строительства:

_____ (_____)