

## ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

Город Архангельск

« » 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Твой дом»**, в лице директора Мартынюка Ивана Владимировича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», 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:

### ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Застройщик** – хозяйственное общество (юридическое лицо), имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 29:22:023011:13, общей площадью 944 кв.м. Адрес: Архангельская область, Соломбальский территориальный округ, 1-ый Банный переулок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

**Объект долевого строительства/Квартира** – жилое помещение, указанное в п. 1.2 настоящего Договора, входящее в состав многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства, и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация, о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** – система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

**Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 4 настоящего Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

**Инструкция** – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – устанавливается Сторонами (с учетом площади балкона, лоджии) в целях исчисления «Цены Договора» до проведения технической инвентаризации Объекта и рассчитывается на основании проектной документации.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – устанавливается Сторонами в целях исчисления окончательной Цены настоящего Договора и рассчитывается на основании результатов технической инвентаризации Объекта.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) объект недвижимости – монолитный железобетонный восьмиэтажный шестидесяти трёх квартирный жилой дом на земельном участке по адресу Архангельская область, Соломбальский территориальный округ, 1-ый Банный

переулок с кадастровым номером: 29:22:023011:13, общей площадью 944 кв.м. (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после ввода вышеуказанного Объекта в эксплуатацию:

1) жилое помещение – квартира, расположенная в Объекте и имеющая следующие идентификационные данные (далее – **Квартира**):

Этаж	
Номер Квартиры	
Количество комнат	
Жилая площадь	
Количество вспомогательных помещений	
Общая площадь, кв.м	
Проектная площадь Квартиры с учетом балконов (лоджий, террас)*	

*\*Проектная площадь Квартиры включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас) с установленными коэффициентами. Площадь лоджий, балконов, веранд, террас подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.*

Местоположение Объекта на земельном участке указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

План Квартиры, включая расположение ее частей, и местоположение Квартиры на этаже строящегося (создаваемого) Объекта указано в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.3. Указанный в пунктах 1.1, 1.2 настоящего Договора адрес Объекта, фактический номер Квартиры, ее характеристики (в том числе – площади жилых, вспомогательных помещений, лоджий/балконов/террас) уточняются после окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Уточнение площади Квартиры производится после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- Выполняются межкомнатные и санузловые перегородки. Затирка, финишная отделка стен, межквартирных, межкомнатных и санузловых перегородок не выполняется;
- Межкомнатные двери не устанавливаются;
- Устанавливается входная металлическая дверь с замком и ручками;
- Устанавливаются оконные блоки ПВХ с использованием двухкамерного стеклопакета, с установкой запорной арматуры оконных блоков, без установки откосов, без установки подоконных досок;
- Остекление лоджий и балконов выполняется согласно проекту;
- Устанавливаются наружные оконные отливы;
- Полы: выполняется выравнивающий слой во всех помещениях кроме лоджий, балконов, санузлов. В санузлах выполняется гидроизоляция;
- Потолок: затирка, штукатурка и финишная отделка не выполняются;
- Отопление - централизованное, в квартирах устанавливаются отопительные приборы;
- Монтируются стояки холодного и горячего водоснабжения с запорным краном, полотенцесушитель не устанавливается. Разводка по помещениям не выполняется, санитарно-технические приборы не устанавливаются;
- Монтируются стояки канализационных труб с установкой тройника с заглушками;
- Электроснабжение Квартиры – от этажных щитов с установкой в них электрических счетчиков и автоматических выключателей для защиты внутриквартирной сети; внутриквартирные сети – не выполняются, установка электрических розеток, выключателей не выполняется;
- Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением из помещений кухонь, санузлов и ванных через систему вентиляционных отверстий. Приток воздуха в жилые помещения через регулируемые оконные створки путем щелевого проветривания.

1.5. Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- количество этажей: 8;
- площадь здания: 2 926,72 кв.м.;

- материал наружных стен – монолитные железобетонные;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – В;
- класс сейсмостойкости – 4 категория здания по сейсмостойкости.

1.6. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте 1.2, 1.1 настоящего Договора.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Договор аренды земельного участка № 4/74 (с) от 22.05.2019г., заключенный между Застройщиком и Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Право аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО. Номер регистрации договора аренды: 29:22:023011:13-29/188/2019-2 дата регистрации: 13.06.2019 г.;

- Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 22.05.2019 № 4/74 (с) от 26.02.2021 г. заключенное между Застройщиком и Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Соглашение зарегистрировано в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО. Номер регистрации договора аренды: 29:22:023011:13-29/188/2021-3 дата регистрации: 18.02.2021 г.;

- Разрешение на строительство № RU 29-301000-212-2020 от 20 октября 2020 г., выданное Администрацией муниципального образования «Город Архангельск».

- Проектная декларация от 18 августа 2021 года, размещенная на сайте [www.https://tvoidom29.ru/](https://tvoidom29.ru/), также на сайте единой информационной системы жилищного строительства;

- Проектная документация.

2.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с Проектной декларацией и изменениями в Проектную декларацию.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиП, СП и проектной документацией.

3.1.3. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию не позднее **30 сентября 2023 года**. Застройщик имеет право на досрочную сдачу Объекта в эксплуатацию. Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

3.1.4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.1.5. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства, при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, не позднее **31 декабря 2023 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры

3.1.6. Передача Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется Актом приема-передачи. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Работы по благоустройству и озеленению придомовой территории Объекта из-за температурно-климатических условий региона будут осуществляться Застройщиком после завершения строительства Объекта в весенне-летний период.

3.1.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче Участнику долевого строительства.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Квартиры, направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.8. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о планируемой дате передачи Квартиры не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до таковой.

3.1.9. Застройщик имеет право внести незначительные архитектурные, конструктивные изменения в проектную документацию, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству и стоимости строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Объекта долевого строительства, в частности, они, будут отвечать требованиям проектной документации.

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

3.2.1. Совершить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.2.2. Совершить все действия, необходимые для открытия счета эскроу в Уполномоченном банке, указанном в п. 4.4 Договора, и уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.3. Приступить к приемке от Застройщика Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.2 настоящего Договора по Акту приема-передачи не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего сообщения.

Акт приёма-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его уполномоченными представителями.

В случае уклонения Участника долевого строительства от приёмки Квартиры по Акту приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев с даты наступления срока, предусмотренного настоящим пунктом Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. В указанном случае Квартира считается переданной Участнику долевого строительства с даты составления такого акта.

3.2.4. С даты принятия Квартиры Участник долевого строительства получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Объекта пропорционально приобретаемой доле площади.

Оплата указанных услуг осуществляется Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные законодательством Российской Федерации. При этом обязанность по оплате указанных услуг возникает у Участника долевого строительства после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и принятия Участником долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи.

С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Объекта, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других Участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

3.2.5. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации своего права собственности на Квартиру.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Объекта. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.2.6. По окончании срока действия настоящего Договора и после регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

В случае нарушения Участником долевого строительства, предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно статье 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2.7. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на

нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.2.7.1 Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема – передачи. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях.

С момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору к третьему лицу переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

3.2.8. В течение пяти календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьим лицом по данным договорам уступки.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

4.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет **сумма числами (расшифровка) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Цена настоящего Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:

– расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;

– расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;

– расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;

– расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Объекта;

– расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;

– расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договорами о развитии застроенной территории;

– расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Объекта;

– вознаграждение Застройщика.

4.2. Цена настоящего Договора может измениться на основании данных обмеров БТИ в отношении Квартиры в случаях и порядке, предусмотренных пунктами 4.2.2, 4.2.3. Договора.

4.2.1. В случае если по результатам технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства не будет совпадать с Проектной площадью Объекта долевого строительства менее чем на один квадратный метр, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, не является нарушением требований о качестве Квартиры. При этом перерасчет цены Квартиры не производится.

4.2.2. В случае если по результатам технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства не будет совпадать с Проектной площадью Объекта долевого строительства более чем на один квадратный метр, Сторона направляют другой стороне соответствующее заявление. При этом неисполнение обязанности Участника долевого строительства по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Окончательные расчеты между Сторонами производятся в течение 30 (тридцать) рабочих дней после получения соответствующего заявления Стороны, а также предоставления Застройщиком Участнику долевого строительства данных о Фактической площади Объекта, определенной по результатам технической инвентаризации. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

4.3. Для перерасчета по пункту 4.2.2., 4.2.3. настоящего Договора стоимость одного метра квадратного проектной площади Квартиры (с учетом площади лоджий, балконов) составляет **сумма цифрами (сумма прописью) рублей \_\_ копеек**.

При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, при перерасчете Цены настоящего Договора учитывается вся разница между проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и фактической площадью Квартиры по результатам обмеров БТИ.

4.4. Оплата Цены настоящего Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу (депонируемая сумма), открытый в Уполномоченном банке, указанном в настоящем пункте настоящего Договора (эскроу-агент), в сроки и порядке, установленные Приложением № 1 к настоящему Договору.

Уполномоченный банк:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк),

Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19,

Адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@.ru

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2023г.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**Размер депонируемой суммы - сумма цифрами (сумма прописью) рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

**Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке после государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.1 настоящего Договора. Осуществление Участником долевого строительства платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации настоящего Договора, не допускается.**

В течение 3 (Трех) рабочих дней после перечисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию выписки по счету эскроу.

Участник долевого строительства считается исполнившим надлежащим образом обязанность по уплате обусловленной настоящим Договором цены с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Все платежи по настоящему Договору осуществляются в российских рублях.

Оплата Цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства:

**-способ оплаты**

4.5. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. 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 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

6.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры.

6.4. Неосуществление по вине Участника долевого строительства государственной регистрации настоящего Договора в порядке и сроки, указанные в пункте 6.1 настоящего Договора (уклонение Участника долевого строительства от регистрации) считается отказом Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора.

При этом настоящий Договор считается аннулированным по истечении 40 (Сорока) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

6.5. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляются в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004.

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

6.7. При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

6.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые Сторона не могла предвидеть и/или предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформленная Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее

«Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике долевого строительства, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участниками долевого строительства). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ, в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем составления письменного документа, который может быть направлен в адрес Застройщика почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручен лично под расписку представителю Застройщика.

9.2. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение без согласования с Участником долевого строительства изменений и/или дополнений в проектную документацию на Объект, в том числе: о количестве нежилых помещений в составе Объекта, о площади общедомового имущества (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения); а также на получение без согласования с Участником Долевого строительства нового заключения экспертизы проектной документации, нового разрешения на строительство.

Участник долевого строительства уведомлен, что застройщик вправе внести изменения и/или дополнения в проект строящегося Объекта. Участник долевого строительства согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что в момент заключения настоящего Договора он надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, которые Застройщик обязан представить для ознакомления Участником долевого строительства по его требованию в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства поручает Застройщику передать внешние инженерные сети, входящие в состав общего имущества Объекта, в том числе распределительные подстанции, трансформаторные подстанции и иные необходимые объекты инфраструктуры, построенные за счет Участников долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность или в собственность эксплуатирующих и иных специализированных организаций, в том числе на безвозмездной основе. При невозможности исполнения указанного поручения внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Дома, как общее имущество, в рамках статьи 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ, и передаются Застройщиком по акту эксплуатирующей организации.

9.5. Государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру оплачивается в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.6. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.7. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде.

9.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации

9.9. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, один для Участника долевого строительства, два экземпляра Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

9.10. Приложения к настоящему Договору:

9.10.1. Приложение 1: График оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора.

9.10.2. Приложение 2: Местоположение Дома на земельном участке.

9.10.3. Приложение 3: План и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Объекта.

<p><i>Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами настоящего Договора, осознает и принимает все его положения; получил ответы на все вопросы, а также получил оригиналы данного Договора в количестве, указанном в пункте 9.9 Договора.</i></p>	
---	--

**Адреса, реквизиты Сторон:**

**«Застройщик»**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Твой дом»**

Юр. адрес: 163020, г. Архангельск, ул. Урицкого, д.1, оф.307/1,

Почтовый адрес: 163069, г. Архангельск, ул. Урицкого, д.1, оф.307/1

тел/e-mail: (8182) 460-919; 460919@mail.ru

ИНН 2901229738/КПП290101001, ОГРН 1122901021320

р/сч 40702810304000007346 в Архангельском отделении №8637 ПАО Сбербанк, г. Архангельск,

БИК 041117601 , к/с 30101810100000000601.

**Подпись** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства**

**Подпись** \_\_\_\_\_