

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/К**  
**участия в долевом строительстве**

г. Архангельск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СоюзАрхСтрой»**, зарегистрировано 14 октября 2013 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, основной государственный регистрационный номер 1132901010747, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица, серия 29 № 002063708, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения юридического лица, серии 29 № 002066200 от 14 октября 2013 года выдано Инспекцией ФНС России по г. Архангельску ИНН 2901241654, 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:

\_\_\_\_\_, **и**  
**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, зарегистрирована по адресу:

\_\_\_\_\_, совместно 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 – многоквартирный трехсекционный кирпичный жилой дом, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, территориальный округ Майская горка, ул. Дачная.

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

Дом имеет следующие характеристики:

Площадь застройки - 1393 м<sup>2</sup>;

Этажность - 10 этажей, включая чердак; объем (куб. м.) – 39286,0 м<sup>3</sup>, в том числе подземной части (куб. м) - 2663 м<sup>3</sup>; Количество квартир (шт): 126. Общая площадь (кв. м) - 9880 м<sup>2</sup>; Общая площадь квартир – 6461,1 м<sup>2</sup>; Расчетная электрическая нагрузка - 231,2 кВт; Расход воды – 6,28 м<sup>3</sup>/час;

Расход тепла - 0,431 Гкал/ч; Продолжительность строительства - 11,7 мес; Проектируемый жилой дом - многоэтажное трехсекционное здание сложной формы в плане с размерами в осях 13,7х81,3 м, имеющее 9 надземных этажей, теплый чердак и техподполье. Высота жилых этажей 3,0 м; Высота чердака в свету- 1,85 м; Высота техподполья в свету - 1,8 м; В техподполье размещены внеквартирные кладовые, имеющие входы непосредственно с улицы; в 1-й секции размещен тепловой пункт; во 2-ой секции - кладовая уборочного инвентаря, в 3-й секции - электрощитовая; На крыше предусмотрено ограждение высотой 1,2 м.

Во всех секциях запроектированы пассажирские лифты грузоподъемностью 630 кг; Уровень ответственности здания - II; Фундаменты - свайные с монолитным железобетонным ростверком; Стены техподполья запроектированы из сборных бетонных блоков; Наружные стены трехслойные: толщина переменной согласно проекту от 670 мм. до 920 мм.; внутренняя несущая верста из силикатного кирпича марки СУР М150 толщиной 250/380 мм (согласно проекту); теплоизоляционный слой - экструдированный пенополистирол, толщиной 140 мм либо сходный по

характеристикам аналог; наружный облицовочный слой – переменной толщины 380 мм или 250 мм (согласно проекту) из силикатного кирпича СУЛ М150; Внутренние перегородки из силикатного кирпича СУР М150 или из пазогребневых газосиликатных плит; Перемычки - сборные жб; Перекрытия и покрытия - из сборных жб панелей и монолитных участков; Лестницы из сборных жб маршей Двери наружные - деревянные; противопожарные двери – металлические. Оконные блоки - из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом; Для утепления цокольного перекрытия - минераловатные плиты Rockwool Флор Баттс или идентичный по характеристикам аналог.

Степень огнестойкости здания - II; Класс пожарной опасности - С0; Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3; 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 Участников долевого строительства.

Квартира состоит из трех комнат, будет находиться в многоквартирном доме в 3 (Третьей) секции 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 лоджий 0,50 и предварительно составляет \_\_\_\_\_ кв. м., в том числе \_\_\_\_\_ лоджии: \_\_\_\_\_ площадью по \_\_\_\_\_ кв. м. каждая и одна 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.

## **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 прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правами на земельный участок:

- земельный участок с кадастровым номером 29:22:060406:2093, площадью 3340 кв.м, принадлежит на праве аренды на основании: Договора аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, № 4/136 (мг) от 27.12.2016 года.

На данном земельном участке зарегистрирован объект незавершенного строительства: степень готовности объекта 2%, адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Дачная, имеющий кадастровый номер: 29:22:060406:2219, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25 марта 2016 года сделана запись регистрации № 29-29/001-29/001/039/2016-289/1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 25 марта 2016 года, серия К № 067864, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Данный объект незавершенного строительства передается в залог Участнику долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. I этап - Разрешение на строительство № RU 29301000-204-2016, выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск» 19.02.2016 г.

II этап - Разрешение на строительство № RU 29301000-229-2017, выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск» 14.12.2017 г.

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет: [www.союзархстрой.рф](http://www.союзархстрой.рф) от 15.04.2016 года. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 31.12.2018 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 28.02.2019 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 Участникам долевого строительства: \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ собственность построенный для них Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать им документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в соответствующем органе регистрации этого права.

### 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 00 копеек. Цена одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

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

3.2.1 Сумму в размерах: \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.2. Сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 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.

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 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.

#### **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 Участником 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. В случае расторжения договора, по основаниям, не предусмотренным п. 6.3 настоящего договора, Участники долевого строительства обязаны возместить Застройщику размер оплаченной Застройщиком страховой премии по договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору путем зачета требований из суммы денежных средств, выплачиваемых Участникам долевого строительства при возврате денежных средств в порядке, предусмотренном абзацем один настоящего пункта.

Денежные средства возвращаются путем перечисления на счет Участника долевого строительства с расчетного счета Застройщика или выдачей Участнику долевого строительства наличных денежных средств через кассу Застройщика. Плата за услуги банка производится за счет средств Участника долевого строительства. При этом возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционными процессами или иными обстоятельствами.

4.3.1 Если качество объекта долевого строительства не соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям участники долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления Смотрового листа, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4.4. Участники долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи Дома оплачивают 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 так же 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 ими 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 Участники долевого строительства оплачивают 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.

4.10. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## **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 Участников долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.3. Использует денежные средства, уплачиваемые Участниками 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 повозная 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 Участников 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 Участникам долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать им 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 или пазогребневых газосиликатных плит.

- Установка оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами, размеры и расположение оконных проемов сторона открывания, а так же расположение балконной пары могут быть изменены в связи с изменением проекта дома.

- Установка входной двери в квартиру без замков.

- 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, светильники). Без устройства электрозвонков в квартирах. Ввод телефонной линии до этажных щитков.

- Монтаж 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 пола из цементно-песчаного раствора во всех помещениях квартиры;
  - - устройство выравнивающего слоя стен из цементно-песчаного раствора в квартире на всех стенах и перегородках выполненных из кирпича;
- гидроизоляция пола санузлов в соответствии с проектом;  
- установка откосов оконных проемов, подоконников.

Установка счетчиков отопления и индивидуальных пожарных извещателей производится в день приемки квартиры в присутствии Дольщика.

В доме устанавливается автоматизированный тепловой пункт согласно проекту.

**Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:**

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

- Установку электроприборов, сантехприборов.

- Заделку рустов и неровностей плит перекрытия.

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

5.8.1 если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, которые привели к ухудшению его качества, или с недостатками, делающими его непригодным для использования, если иное не установлено договором, дольщик вправе по своему выбору потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков

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.

5.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) 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;

- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участникам долевого строительства денежные средства, уплаченные ими 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 Участниками долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участниками 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, исключая оплаченной Застройщиком страховой премии по договору страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору, согласно п. 4.3.

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 осуществляется 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.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участники долевого строительства обязаны 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) Участникам долевого строительства об окончании строительства Дома. Участники долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращаются в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляют осмотр Дома.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства до подписания передаточного акта существенных замечаний к Объекту долевого строительства составляется Смотровой лист. В смотровом листе указываются существенные замечания к Объекту долевого строительства. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течении 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. Застройщик не менее чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п. 2.5 настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. 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 в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязаны приступить к принятию Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

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

7.10. 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.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства и наличии сведений о получении участником долевого строительства этого акта, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого

строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу 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 сто пятидесятой 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, Участники долевого строительства выплачивают 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 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 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 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

#### **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 Участников 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. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.4 Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, три – 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 «СоюзАрхСтрой»  
ИНН/КПП 2901241654/290101001  
163035, г. Архангельск, ул. Зеньковича,  
д.3  
ОГРН 1132901010747 от 14.10.2013 г.  
р/счет № 40702810704000007959  
Отделение № 8637 Сбербанка  
России в г. Архангельск  
к/счет № 30101810100000000601,  
БИК 041117601

\_\_\_\_\_/М.А. Палкин /

#### УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

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

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

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_/К от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Архитектурный план \_\_\_\_\_ секции \_\_\_\_\_ этажа