

ДОГОВОР № 7/3 участия в долевом строительстве

г. Архангельск

«» июня 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «СоюзАрхСтрой-Сбыт», зарегистрировано 14 октября 2013 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, основной государственный регистрационный номер 1132901010736, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица, серия 29 № 002063707, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения юридического лица, серии 29 № 002066201 от 14 октября 2013 года выдано Инспекцией ФНС России по г. Архангельску ИНН 2901241647, КПП 290101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора Веремеева Артема Андреевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации 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 – малоэтажный многоквартирный жилой дом, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, территориальный округ Варавино-Фактория, пер. 1-й Ленинградский

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

Коммерческое обозначение объекта – ЖК «Зеленая Слобода 2»

Дом имеет следующие характеристики:

Площадь застройки – 416,35 м²; Этажность - 3 этажа, включая чердак; Строительный объем – 4181,6 м³, в том числе ниже отм. 0.000 - 866 м³. Площадь застройки – 416,35 м²; Общая площадь квартир - 846,2 м²; Продолжительность строительства - 17 мес.; Проектируемый кирпичный многоквартирный жилой дом - многоэтажное односекционное здание прямоугольной формы, с размерами в плане по осям 25,2*12,9 м, имеющее 3 жилых этажа, теплый чердак и стропильную крышу; Общее количество квартир- 20, из них 1-комнатных 10 шт.; 2-комнатных 4 шт.; 3-комнатных 6 шт.; Все квартиры имеют по одной лоджии.

Здание состоит из одной секций, которая имеет отдельный вход со стороны Кривоборской улицы с лестничной клеткой типа Л1. Крыша двухскатная стропильная с наружным организованным водостоком.

С 1 по 3 этажи расположены жилые квартиры, в техподполье - помещения для прокладки коммуникаций, тепловой узел и кладовая уборочного инвентаря между осями 2-3, Б-В. Лифты в жилом доме не предусмотрены. Высота помещений согласно проекту.

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

Фундаменты - свайные из забивных свай с монолитным ростверком;

Стены техподполья - из сборных бетонных блоков ФБС по ГОСТ 13579-78 на цементном растворе марки М100;

Наружные стены толщиной 770 мм трехслойные из кирпича СУРПу-М150/Ф35/1,6 и СУЛПу-М150/Ф35/1,6 с внутренним утеплением; теплоизоляционный слой - экструдированный пенополистирол "Пеноплекс-35", либо сходный по техническим характеристикам материал толщиной 140 мм

Внутренние перегородки из пазогребневых плит; 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 толщиной 140 мм Степень огнестойкости здания - II; Класс функциональной пожарной опасности - Ф1.3 Двери наружные - деревянные; 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 одной комнаты, будет находиться в многоквартирном доме на 1 (первом) этаже за номером 7 (семь). 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 предварительно составляет 28,20 (двадцать восемь целых две десятых) кв. м., в том числе лоджия площадью 2,8 (две целых восемь десятых) кв. м. Комната площадью 12,9 (двенадцать целых девять десятых) кв.м., кухня площадью 7,3 (семь целых три десятых) кв.м., вспомогательные помещения- коридор площадью 3,7 (три целых семь десятых) и совмещенный санузел площадью 2.3 (две целых три десятых) 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

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 29:22:071601:425, площадью 1029 кв.м, принадлежит на праве аренды на основании: Соглашения об уступке прав по Договору аренды земельного участка от 17 июля 2017 года земельного участка, заключенного 26 апреля 2018 года.

2.3. Разрешение на строительство № RU 29301000-218-2018, выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск» 10.05.2018 г.

2.4. Проектная декларация № 18-29-000156-04 от 06.06.2018 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 30.09.2019 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31.12.2019 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 Участнику долевого строительства Палкину Михаилу Андреевичу 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.

2.7. 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 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 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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. В случае расторжения договора, по основаниям, не предусмотренным п. 6.3 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан 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 Участнику 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.

4.4. 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.

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 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, пазогребневых, либо 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 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). Без устройства электророзеток 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;

- штукатурка стен и перегородок из силикатного кирпича черновая из цементно-песчаного раствора, 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

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.

5.9. 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;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года;
- 5) 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.

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.

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 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. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Дома.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. 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 Смотровый 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 обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных незначительных 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. 2.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного 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 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 21 июля 1997 года N 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 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. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

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

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

**Общество с ограниченной
ответственностью «СоюзАрхСтрой-
Сбыт»**
ИНН/КПП 2901241647/290101001
163035, г. Архангельск, ул. Зеньковича, д.3
ОГРН 1132901010736 от 14.10.2013 г.
р/счет № 40702810504000007955
Отделение № 8637 Сбербанка России в
г. Архангельск
к/счет № 30101810100000000601,
БИК 041117601
Тел. №: 8 (8182) 29-54-06

_____/А.А. Веремеев/

_____/ /

М.П.