

**ДОГОВОР .../Вп-2**  
**участия в долевом строительстве**

... г.

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью "Управление инвестиционных программ", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице ..., действующего на основании ..., с одной стороны, и ..., именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» или отдельно «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства, определенный в Приложении 1 к настоящему договору, а именно, жилое помещение **...комнатную квартиру, обозначенную** под номером ..., площадью **... (... целых ... сотых)** квадратных метров, расположенную **на ... этаже** под порядковым номером ... при счете по часовой стрелке от лестничной клетки на плане этажа (далее – Объект долевого строительства) в Объекте **«Жилой комплекс «Восточный 2»** в г. Хабаровске. **2 этап** строительства.» (далее – Объект недвижимости) и имеющую следующие характеристики:

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь летних помещений с соответствующими понижающими коэффициентами (проектная площадь), кв.м.	
в т.ч. общая площадь помещения;	
площадь летних помещений (балкон или лоджия с понижающим коэффициентом соответственно 0,3 или 0,5).	
Площади комнат, кв.м.: Площади помещений вспомогательного использования, кв.м: Кухня, Санузел Коридор	

И после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта недвижимости.

1.2. Объект недвижимости состоит из 1 подъезда, 25 этажей. Общая площадь Объекта недвижимости составляет 17 564,6 кв.м., в том числе общая площадь квартир с учётом балконов, лоджии с понижающим коэффициентом 12 331,4 кв.м.

Материал каркаса Объекта недвижимости – монолитный железобетонный каркас; наружные стены кирпичные с утеплителем из пенополистирольных плит с расщечками плитами из базальтового волокна; материал поэтажного перекрытия – монолитный железобетонный. Класс энергоэффективности – А+; сейсмостойкость – 6 баллов.

1.3. Вместе с правом собственности на указанное в пункте 1.1 помещение Участник долевого строительства получает вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений в Объекте недвижимости право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, в том числе инженерные сети, построенные за счет денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства, к Объекту недвижимости, в соответствии с договорами на технологическое присоединение (техническими условиями), заключенными Застройщиком с ресурсоснабжающими организациями, в случае выполнения физических объёмов силами Застройщика.

1.4. Строительство Объекта недвижимости Застройщиком осуществляется на основании разрешения на строительство № 27-23-266-2018 от 13 июня 2018 года, внесения изменения в разрешение на строительство от 22.08.2019 года (Приложение №1 к разрешению на строительство от 13.06.2018 года №27-23-266-2018), выданного Департаментом архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска.

Земельный участок площадью 24 667 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0000000:30109 находится по адресу: РФ, край Хабаровский, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса. Право собственности Застройщика на указанный земельный участок, на котором он осуществляет строительства Объекта недвижимости, зарегистрировано в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 29.07.2019 г., номер регистрации 27:23:0000000:30109-27/020/2019-1.

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации Договора, земельный участок, указанный в п. 1.4. настоящего договора, и строящийся на этом земельном участке Объект недвижимости (многоквартирный дом) считаются находящимися в залоге у Участников долевого строительства (залогодержателей).

**2. Цена договора и порядок расчетов по договору**

2.1. Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого участия в строительстве на



дату заключения договора составляет ...,00 руб. (... тысяч ... рублей 00 копеек). Стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства изменяется согласно Графика изменения цены 1 м<sup>2</sup> площади Объекта долевого строительства (Таблица № 2 Приложения № 3).

В стоимость одного квадратного метра, в том числе включена стоимость работ, указанных в перечне, прилагаемом к настоящему договору (Приложение № 2).

2.2. Общая цена договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади летних помещений (балконов, лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3.

2.3. Общая цена договора на дату заключения договора ... руб. (... рубля ... копеек), в том числе 10 (десять) процентов – ... руб. (... рубля ... коп.), стоимость услуг Застройщика по организационно-техническому обеспечению строительства Объекта долевого строительства.

2.4. Общая цена договора может измениться в случае изменения стоимости одного квадратного метра согласно Графика изменения цены 1 м<sup>2</sup> площади Объекта долевого строительства (Таблица № 2 Приложения № 3).

Часть вклада Участника долевого строительства, не использованная для строительства Объекта долевого строительства и/или оставшаяся после передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (экономия Застройщика), является дополнительным вознаграждением за оказание услуг Застройщика и остается в его распоряжении.

2.5. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в сроки, указанные в Графике осуществления платежей (Приложение № 3), который является неотъемлемой частью настоящего договора. При этом в назначении платежа обязательно указывается «взнос по договору № ... от ... за... (Ф.И.О.), НДС не облагается».

2.6. Днем платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.7. При каждом платеже Застройщик засчитывает Участнику долевого строительства оплаченные им квадратные метры площади Объекта долевого строительства, исходя из действующей стоимости квадратного метра на дату поступления платежа Застройщику.

2.8. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения площади Объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента) от проектной величины площади Объекта долевого строительства.

2.8.1. Если согласно данным технической инвентаризации площадь Объекта долевого строительства превысит более чем на 3% (три процента) площадь, оговоренную в п. 1.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.8.2. Если согласно данным технической инвентаризации площадь Объекта долевого строительства составит менее 97% (девяносто семи процентов) от размера площади, оговоренной в п. 1.1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.9. Неоплаченная стоимость Объекта долевого строительства увеличивается в соответствии с графиком изменения цены 1 кв.м площади Объекта долевого строительства (Приложение №3, таблица № 2) к настоящему договору.

### **3. Форма договора**

Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашение о расторжении Договора, равно как и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

### **4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее



срока, предусмотренного договором.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, за исключением вознаграждения застройщика 10 (десять) процентов, установленного п. 2.3. настоящего Договора, исключительно по целевому назначению, т.е. для строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, выданными на Объект, а также на прочие расходы, связанные со строительством Объекта недвижимости.

4.1.5. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Размещать временно свободные денежные средства, полученные от участников долевого строительства, на депозитных счетах в учреждениях банков. Доход, полученный от размещения денежных средств, в соответствии с условиями настоящего пункта, остается в распоряжении Застройщика, а при необходимости направляется на строительство Объекта долевого строительства.

4.2.2. Требовать от Участника долевого строительства осуществления платежей в соответствии с Графиком осуществления платежей (Приложение №3).

4.2.3. Ежеквартально в одностороннем порядке увеличивать стоимость неоплаченных квадратных метров Объекта долевого строительства на 2% (два процента).

4.2.4. Досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

4.2.5. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.6. Самостоятельно вносить в проектную документацию Объекта недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и настоящему Договору.

## **5. Права и обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Совместно с Застройщиком в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

5.1.2. Уплатить в полном объеме денежные средства в соответствии с Графиком осуществления платежей (Приложение №3).

5.1.3. Подписать в установленные настоящим договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

5.1.4. За счет собственных средств зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю в течение пяти месяцев с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу.

5.1.5. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.). В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим – риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагаются на Участника долевого строительства.

5.1.6. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства оплачивать все коммунальные платежи и иные связанные с содержанием Объекта долевого строительства расходы организации, которой Застройщик передал Объект недвижимости на техническое обслуживание после ввода его в эксплуатацию, с оплатой пропорционально площади Объекта долевого строительства в общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик не несет перед Участником долевого строительства обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

5.1.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских



реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.1.8. В соответствии с п. 2.9 настоящего договора (без дополнительных уведомлений со стороны Застройщика) производить оплату стоимости Объекта долевого строительства в сроки, установленные графиком осуществления платежей (Приложение № 3, таблица № 1) с учетом графика изменения цены 1 кв.м площади Объекта долевого строительства (Приложение № 3, таблица № 2).

5.1.9. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства осуществлять надлежащую эксплуатацию Объекта долевого строительства, поддерживать Объект долевого строительства в надлежащем состоянии, соблюдать правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества в многоквартирном доме.

5.1.10. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Объекта недвижимости, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Осуществить уступку прав требований по договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.2. Знакомиться с разрешением на строительство Объекта недвижимости, технико-экономическими показателями строительства Объекта недвижимости, заключением государственной экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок.

5.2.3. Пользоваться официальным сайтом Застройщика <http://www.uprinvest.ru> для ознакомления с размещенными в установленном действующим законодательстве порядке документами и информацией.

## **6. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства, гарантийные обязательства**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.2. **Передача** Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости **не позднее 31.12.2021 г.**

6.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания Объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта недвижимости в целом строительным нормам и правилам и проекту.

6.4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **3 квартал 2021 года.**

6.5. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору.

6.6. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (Объекта недвижимости) предусмотренного договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - Сообщение).

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

6.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – сообщение), обязан принять его в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения, либо представить мотивированный отказ в принятии Объекта долевого строительства.



Основаниями для отказа в приёмке Объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки Объекта долевого строительства.

6.8. При уклонении участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 6.7. настоящего договора срок или при необоснованном отказе участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства, и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства сообщения либо при наличии у застройщика сведений о возврате заказного письма оператором почтовой связи с отметкой об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им в договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма оператором почтовой связи, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Указанный акт составляется через 30 дней со дня следующего за наступлением одного из указанных обстоятельств. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.9. Приемка Объекта долевого строительства Участником долевого строительства и последующая регистрация его права собственности на Объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, возникающих из настоящего Договора.

Одновременно с приемкой Объекта долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит доля на общее имущество в многоквартирном доме в том числе, но не исключая, все инженерные сети и коммуникации, объекты благоустройства, спортивные и детские площадки, малые архитектурные формы и иное вспомогательное имущество. Приемка доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе, но не исключая, все инженерные сети и коммуникации, объекты благоустройства, спортивные и детские площадки, малые архитектурные формы и иное вспомогательное имущество.

6.10. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства, в том числе, но не исключительно, двери, включая дверную фурнитуру, будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

6.11. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в порядке части 2 статьи 7 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в письменной форме исключительно требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

Стороны согласовывают срок устранения указанных недостатков (дефектов) не более 45 дней.

В случае если в указанный срок недостатки (дефекты) не могут быть устранены в силу объективных причин, в том числе, но не ограничиваясь, климатическими условиями, необходимостью заказа и изготовления оборудования, отсутствием необходимого материала, технологией производства работ и т.п., такие недостатки (дефекты) не являются существенными (не устранимыми) и подлежат устранению в дополнительный срок, согласованный Сторонами.

6.12. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подпунктами 2, 3 пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

6.13. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования, предусмотренные статьей 9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» до рассмотрения Застройщиком требования, предусмотренного п. 6.11. настоящего договора, и при условии письменного отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

6.14. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при нарушении Участником долевого строительства, управляющей компанией (ТСЖ) эксплуатации Объекта долевого строительства в



соответствии с инструкцией по эксплуатации квартир, а также при несоблюдении Участником долевого строительства требований, содержащихся в Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», не допуска Застройщика для осмотра в соответствии с пунктом 6.17. настоящего договора.

6.15. В случае, если какие-либо работы после приемки квартиры были произведены третьими лицами гарантийные обязательства на указанные работы в Объекте долевого строительства прекращаются с момента начала производства работ третьими лицами, в том числе, но не исключительно: замена инженерных сетей (их частей), окон, дверей, звукоизолирующего покрытия в конструкции пола, устройство наливных полов, изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства и т.п..

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 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.

6.16. Для устранения недостатков в гарантийный период Участник долевого строительства обеспечивает доступ Застройщику и/или привлеченному им третьему лицу в Объект долевого строительства.

В случае не допуска Застройщика и/или привлеченного им третьего лица обязательства Застройщика в части устранения заявленных недостатков считаются выполненными.

6.17. Застройщик с целью проверки исполнения Участником долевого строительства, управляющей компанией (ТСЖ), обязанностей, предусмотренных инструкцией по эксплуатации квартиры, Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 вправе осуществлять осмотр Объект долевого строительства, а также мест общего пользования, в период действия гарантийного срока, но не чаще 2 раз в год.

## **7. Порядок расторжения договора**

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

7.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого Объекта на два месяца;

7.1.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

7.1.3. в иных установленных законодательством случаях.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

7.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

7.2.3. изменения назначения общего имущества Объекта недвижимости;

7.2.4. в иных установленных законодательством случаях.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты:

7.3.1. если уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

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

7.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных п. 7.1. настоящего Договора и ст. 9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в



долевом строительстве многоквартирных домов...»), Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, в порядке возмещения расходов Застройщика, связанных с заключением и расторжением договора долевого участия в строительстве.

Кроме того, при расторжении договора по инициативе Участника долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных п. 7.1. настоящего Договора и ст. 9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...») с суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства, удерживается стоимость внесенных Застройщиком обязательных отчислений (взносов) публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» в размере 1,2% от стоимости Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.3. настоящего договор, в случае невозможности удержания, Участник долевого строительства перечисляет данные денежные средства на счет Застройщика.

7.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» Застройщик обязан зачислить денежные средства и/или проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса автоматически вычитаются Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Применение таких санкций осуществляется только после представления стороне, нарушившей положения настоящего договора, письменного требования от другой стороны настоящего договора.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора (п. 7.1 договора) Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. За нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.3, 5.1.5, 5.1.7. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей за каждый факт нарушения соответствующих обязательств, а также возмещает Застройщику все причиненные соответствующими нарушениями убытки сверх неустойки.

8.6. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора, участникам долевого строительства по настоящему договору обеспечено за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

## **9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. К таковым обстоятельствам относятся: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору, другие чрезвычайные обстоятельства.

9.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается до момента, определенного сторонами, но не более чем на 60 (шестьдесят) дней. В случае если форс-мажорные обстоятельства продлятся более 60 (шестидесяти) дней, каждая из сторон вправе расторгнуть



настоящий Договор.

## 10. Заключительные положения

10.1. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Объекта, по усмотрению Застройщика, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участков долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика. Участнику понятно содержание данных документов.

Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием, которых осуществляется потребление коммунальных услуг и электрической энергии)

10.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

10.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

10.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны договора, третий – для Управления Росреестра по Хабаровскому краю. Экземпляры идентичны.

## 11. Реквизиты и подписи сторон

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управление инвестиционных программ»

**Участник долевого строительства**



Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве  
**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**



**Перечень работ, включенных в стоимость одного квадратного метра площади по договору**

В типовую отделку помещения, выполняемую Застройщиком, входит выполнение следующих видов работ:

1. Установка входной двери.
2. Установка пластиковых окон с 2-х-камерным стеклопакетом с видимым монтажным швом, подоконников.
3. Остекление балконов и лоджий холодным алюминиевым профилем.
4. Монтаж перегородок, ограничивающих санузлы.
5. Монтаж системы отопления квартир (двухтрубная вертикальная) с установкой радиаторов и распределителей тепла.
6. Монтаж сетей электроснабжения до квартирного щитка. Установка двухтарифного прибора учета электроэнергии в этажном щитке.
7. Монтаж системы водоснабжения до приборов учета, с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения и запорной арматуры.
8. Монтаж стояка/стояков канализации.
9. Гидроизоляция плиты перекрытия в санузлах и ванных комнатах.
10. Укладка звукоизолирующего покрытия в конструкции пола, без выравнивающего слоя под основание пола.
11. Предусмотрена естественная вентиляция из помещений кухни и санитарных узлов через вентиляционные каналы.
12. Монтаж системы пожарных извещателей.

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управление инвестиционных программ»

**Участник долевого строительства**



Таблица № 1

ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

Этап оплаты	Дата внесения платежа	Оплачиваемая площадь, кв. м.
1		
	ВСЕГО:	

Таблица № 2

ГРАФИК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ 1 м<sup>2</sup> ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Срок Платежа	Цена 1 кв.м
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Управление инвестиционных программ»

**Участник долевого строительства**