

## ДОГОВОР

### участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 14/л

г. Хабаровск

« 26 » февраля 2019 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Прайд-ДВ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Спивак Руслана Васильевича представителя по доверенности 27 АА 1307911 от 16.10.2018, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Хабаровска Мизиной Ниной Ивановной, реестр 27/37-н/27-2018-4-562, с одной стороны, и, **Гражданина РФ**

\_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор

#### 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц, на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040686:217, построить «**Жилой дом со встроенными помещениями по ул. Лазо в Железнодорожном районе г. Хабаровска**» (далее – «**МЖД**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого МЖД передать Участнику долевого строительства в собственность (общую совместную собственность) / указанное в п. 1.2. Договора недвижимое имущество как Объекты долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объектов.

1.2. **Участник финансирует строительство Объектов** долевого строительства в части **пяти** квартир, расположенных на разных этажах здания, в соответствии с проектной документацией:

- **1-комнатная квартира № 14**, площадь квартиры 36,47 (тридцать восемь целых тринадцать сотых) м<sup>2</sup>; площадь балкона 5,52 (пять целых пятьдесят две сотых) м<sup>2</sup>, общая площадь квартиры с учетом балкона с понижающим коэффициентом **0,3** составляет 38,13 (сорок шесть целых восемьдесят семь сотых) м<sup>2</sup>, расположенная на 4 этаже, 10-этажного МЖД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Приложением 1 к настоящему Договору являются экспликации поэтажного плана 4 этажа МЖД. Площадь и номер Объекта долевого строительства являются ориентировочными и подлежат обязательному уточнению после технической инвентаризации (на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, и ввода МЖД в эксплуатацию)

- **3-комнатная квартира № 35**, площадь квартиры 82,32 (восемьдесят три целых восемьдесят шесть сотых) м<sup>2</sup>; площадь балкона 5,12 (две целых шестьдесят пять сотых) м<sup>2</sup>; общая площадь квартиры с учетом балкона с понижающим коэффициентом **0,3** составляет 83,86 (сорок одна целая девяносто две сотых) м<sup>2</sup>., расположенная на 7 этаже, 10 - этажного МЖД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Приложением 1 к настоящему Договору являются экспликации поэтажного плана 7 этажа МЖД. Площадь и номер Объекта долевого строительства являются ориентировочными и подлежат обязательному уточнению после технической инвентаризации (на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, и ввода МЖД в эксплуатацию);

- **1-комнатная квартира № 52**, площадь квартиры 36,48 (тридцать шесть целых сорок восемь сотых) м<sup>2</sup>; площадь лоджии 5,29 (пять целых двадцать девять сотых) м<sup>2</sup>; общая площадь квартиры с учетом \_\_\_\_\_ представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

лоджии с понижающим коэффициентом **0,5** составляет 39,13 (тридцать девять целых тринадцать сотых) м<sup>2</sup>, расположенная на 9 этаже, 10-этажного МЖД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Приложением 1 к настоящему Договору являются экспликации поэтажного плана 9 этажа МЖД. Площадь и номер Объекта долевого строительства являются ориентировочными и подлежат обязательному уточнению после технической инвентаризации (на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, и ввода МЖД в эксплуатацию);

- **1-комнатная квартира № 53**, площадь квартиры 43,64 (сорок три целых шестьдесят четыре сотых) м<sup>2</sup>; площадь лоджии 6,45 (шесть целых сорок пять сотых) м<sup>2</sup>; общая площадь квартиры с учетом лоджии с понижающим коэффициентом **0,5** составляет 46,87 (сорок шесть целых восемьдесят семь сотых) м<sup>2</sup>, расположенная на 9 этаже, 10-этажного МЖД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Приложением 1 к настоящему Договору являются экспликации поэтажного плана 9 этажа МЖД. Площадь и номер Объекта долевого строительства являются ориентировочными и подлежат обязательному уточнению после технической инвентаризации (на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, и ввода МЖД в эксплуатацию);

- **1-комнатная квартира № 54**, площадь квартиры 36,47 (тридцать восемь целых тринадцать сотых) м<sup>2</sup>; площадь балкона 5,52 (пять целых пятьдесят две сотых) м<sup>2</sup>, общая площадь квартиры с учетом балкона с понижающим коэффициентом **0,3** составляет 38,13 (сорок шесть целых восемьдесят семь сотых) м<sup>2</sup>, расположенная на 9 этаже, 10-этажного МЖД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Приложением 1 к настоящему Договору являются экспликации поэтажного плана 9 этажа МЖД. Площадь и номер Объекта долевого строительства являются ориентировочными и подлежат обязательному уточнению после технической инвентаризации (на основании данных контрольных обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, и ввода МЖД в эксплуатацию)

**Общая площадь квартир с понижающим коэффициентом балконов и лоджий составляет 133,46 (сто тридцать три целых сорок шесть сотых) м<sup>2</sup>.**

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании документов:

- разрешение на строительство № 27-23-42-2016 от 04 марта 2016 года, выданного Администрацией г. Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования;

- свидетельство о государственной регистрации права № 27-27/001-27/001/216/2016-3512/2 от 17 июня 2016 года, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

- проектная декларация, опубликованная Застройщиком на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определены Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию: IV квартал 2019 года.

1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 50 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства Застройщиком досрочно, при этом Застройщик обязуется не позднее, чем за 14 рабочих дней до предполагаемой даты, письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

1.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приемки-передачи несет Застройщик.

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

1.10. Застройщик гарантирует отсутствие обременения Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве какими-либо правами третьих лиц.

1.11. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

## **2. Права и обязанности сторон.**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Соблюдать требования градостроительных регламентов.

2.1.2. Использовать земельный участок, предоставленный для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства МЖД в соответствии с проектной документацией.

2.1.3. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства МЖД в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод МЖД в эксплуатацию.

2.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.1.5. После получения разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п. 1.6 договора, по акту приемки-передачи.

2.1.6. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования по целевому назначению.

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

2.2.1. Уплатить Застройщику денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.2.2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

2.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или МЖД, немедленно заявить об этом Застройщику.

2.2.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, в срок не более десяти рабочих дней с даты подписания с Застройщиком акта приемки-передачи. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в МЖД.

2.2.5. В период строительства МЖД вступить в члены Товарищества собственников жилья, и после подписания акта приемки-передачи заключить договоры на содержание, техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг Объекта долевого строительства.

2.2.6. С момента подписания акта приемки-передачи нести расходы на содержание и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, а также оплачивать коммунальные услуги.

2.2.7. 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.

2.2.8. 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

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

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 возлагается на Участника долевого строительства.

### **2.3. Застройщик вправе:**

2.3.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после его передачи Участнику долевого строительства.

2.3.2. В отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе от его принятия по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить акт приемки-передачи в одностороннем порядке. В этом случае Объект долевого строительства считается переданным с даты подписания Застройщиком одностороннего акта. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

### **2.4. Участник долевого строительства вправе:**

2.4.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

2.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, только в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости».

2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи.

2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приемки-передачи.

## **3. Цена договора.**

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора определяется как сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, в том числе денежных средств на вознаграждение Застройщика в размере 2 (два) процента от цены договора.

3.3. На момент подписания настоящего Договора общая стоимость пяти объектов составляет **18 039 700 (восемнадцать миллионов тридцать девять тысяч семьсот) рублей**, из которых:

- **1-комнатная квартира № 14** - общая площадь 38,13 м<sup>2</sup> – **2 859 750 (три миллиона двести восемьдесят тысяч девятьсот) рублей**.

- **3-комнатная квартира № 35** - общая площадь 83,86 м<sup>2</sup> – **5 870 200 (два миллиона девятьсот тридцать четыре тысячи четыреста) рублей**

- **1-комнатная квартира № 51**- общая площадь 39,13 м<sup>2</sup> - **2 934 750 (три миллиона сто двадцать шесть тысяч девятьсот) рублей**

- **1-комнатная квартира № 52**- общая площадь 46,87 м<sup>2</sup> - **3 515 250 (три миллиона сто двадцать шесть тысяч девятьсот) рублей**

- **1-комнатная квартира № 53**- общая площадь 38,13 м<sup>2</sup> - **2 859 750 (три миллиона сто двадцать шесть тысяч девятьсот) рублей**

3.4. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент подписания Договора, трехкомнатной квартиры составляет – **70 000 (семьдесят тысяч) рублей**; Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент подписания Договора, однокомнатных квартир составляет – **75 000 (семьдесят пять тысяч) рублей**;

- площадь балкона (лоджии) при осуществлении расчетов учитывается с коэффициентами: 0,5; 0,3.

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

3.5. Участник долевого строительства в срок не позднее 1 (одного) месяца после государственной регистрации договора долевого участия перечисляет денежные средства в размере **18 039 700 (восемнадцать миллионов тридцать девять тысяч семьсот) рублей** на реквизиты, указанные в п.3.6. данного договора.

3.5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в пункте 3.3. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, являются фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 3.7. настоящего договора.

3.6. Денежные средства уплачиваются Участником долевого строительства путем их перечисления по следующим реквизитам: расчетный счет № 40702810370000023780 в Дальневосточный Банк ПАО Сбербанк, БИК 040813608 кор. счет. № 30101810600000000608.

Получатель – ООО «Прайд-ДВ» ИНН 2721223350 КПП 272101001.

В платежных документах в качестве основания платежа указывается: **«оплата стоимости Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № 13 /л от 26 февраля 2019 года, в том числе вознаграждение Застройщика».**

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после полной выплаты Застройщику денежных средств, предусмотренных Договором.

3.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится, если по результатам обмера фактическая площадь (с учётом площади лоджии или балкона с понижающими коэффициентами 0,5; 0,3) Объекта долевого строительства будет отличаться от площади, указанной п. 1.2. настоящего Договора, менее чем на 3 (три) процента.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в п. 1.2 договора на три процента и более, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за каждый квадратный метр разницы фактической площади и площади, указанной в п. 1.2. Договора согласно стоимости квадратного метра, указанной в п. 3.4. настоящего Договора.

В случае оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства в полном размере, если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в п. 1.2. договора на три процента и более, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства определяемые из стоимости квадратного метра, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, за каждый квадратный метр разницы фактической площади (с учётом площади лоджии или балкона с понижающими коэффициентами 0,5; 0,3) и площади, указанной в п. 1.2. Договора. Данное условие не действует в случае неполной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства.

Внесение Участником долевого строительства доплаты либо возврат Застройщиком денежных средств, будет осуществляться Стороной не позднее тридцати календарных дней с даты оформления результатов обмера фактической площади Объекта долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет соответствующей стороны.

3.8. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора независимо от причин осуществляется путем перечисления их на счет Участника долевого строительства, указанный им в заявлении на возврат денежных средств, в течение 30 дней с момента получения такого требования.

3.9. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему Договору, и оставшиеся у Застройщика после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

#### **4. Гарантии качества.**

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства составляет три года с даты подписания акта приемки-передачи.

4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, установленном законом.

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.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

#### **5. Передача объекта долевого строительства**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приемки-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства МЖД и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Участник долевого строительства до подписания акта приемки-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания акта приемки-передачи до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.6. С даты подписания акта приёмки-передачи, обязательства по содержанию Объекта долевого строительства, включая оплату коммунальных услуг, а также обязательства по управлению общим имуществом многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи, передача Объекта долевого строительства будет осуществлена Застройщиком в порядке, установленном ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ.

#### **6. Односторонний отказ от исполнения договора.**

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- прекращения или приостановления строительства МЖД, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

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

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав МЖД;

- отступления Застройщиком от условий договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению в установленном Договором порядке денежных средств Застройщику, а также в случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи на срок более двух календарных месяцев.

## **7. Уступка прав требований по договору.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или (при неполной оплате цены договора) одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

## **8. Ответственность сторон.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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 размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

8.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

8.5. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

8.6. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и уплачиваются в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

8.7. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

## **9. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге Объект долевого строительства как объект незавершенного строительства.

9.2. Стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счет залогового имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.

9.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. С момента подписания Сторонами акта приемки-передачи право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

9.5. В соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ редакция от 25.12.2018 «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» обязательство Застройщика по настоящему договору обеспечивается Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», по договору № 13/л от 26 февраля 2019 года.

## **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. д.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, извещать другую Сторону в срок не позднее двух недель.

10.4. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих организаций.

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_



## 11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один остается в делах органа осуществляющего государственную регистрацию.

11.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат обязательной государственной регистрации.

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

11.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.6. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО «Прайд-ДВ»**

Юридический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул.

Дикопольцева, 26, оф.2.

Фактический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул.

Дикопольцева, 26, оф.2.

ИНН 2721223350 /КПП 272101001

ОГРН 1162724061972 / ОКПО 01816198

р/с №40702810370000023780 в Дальневосточный

Банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск

к/сч 30101810600000000608

БИК 040813608

Тел.: 24-07-07

сайт: наш.дом.рф

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

### Техническое состояние Объекта долевого строительства

- окна: пластиковый стеклопакет, без отделки внутренних и наружных откосов;
- полы: цементно-песчаная стяжка;
- стены: под отделку; (оштукатуривание стен песчано-цементным раствором)
- потолки: монолитные неоштукатуренные;
- внутриквартирные перегородки отсутствуют, кроме перегородок в помещении сантехнического узла;
- счетчики: холодной воды;
- двери: стальная (толщина дверного листа 0,3 мм, 1 замок) входная дверь;
- система отопления;
- система естественной вентиляции;
- сети электроснабжения и освещения: ввод в квартиру электрической линии (без поквартирной разводки) с установкой внутриквартирного щитка, счетчика.
- балконная дверь ПВХ со стеклопакетом, без отделки пластиковых откосов;
- стояки систем холодного водоснабжения с отводами, оканчивающимися шаровыми вентилями;
- стояки систем горячего водоснабжения с отводами, оканчивающимися шаровыми вентилями;
- стояки системы канализации с отводами, оканчивающимися заглушками.

#### Застройщик:

#### Участник долевого строительства:

##### ООО «Прайд-ДВ»

Юридический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул.  
Дикопольцева, 26, оф.2.

Фактический адрес: 680021, г. Хабаровск, ул.  
Дикопольцева, 26, оф.2.

ИНН 2721223350 /КПП 272101001

ОГРН 1162724061972 / ОКПО 01816198

р/с №40702810370000023780 в Дальневосточный

Банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск

к/сч 30101810600000000608

БИК 040813608

Тел.: 24-07-07

сайт: наш.дом.рф

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

представитель по доверенности

Застройщик \_\_\_\_\_ Спивак Р.В.

Участник \_\_\_\_\_

