

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Архангельск

_____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПаркСтрой», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску 04 декабря 2013 года, основной государственный регистрационный номер 1132901012320, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 № 002063882, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 29 № 002066399 от 04 декабря 2013 года выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску ИНН 2901243203, КПП 290101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Пославского Константина Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – многоквартирный жилой дом по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, Набережная Северной Двины, участок 29:22:040722:6 и 29:22:040722:7.

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

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автомобильный паркинг;
- Назначение – жилой;
- Этажность - 4;
- Общая площадь Дома – 5 673 кв.м;
- Материал наружных стен – кладка из керамических камней и кирпича;
- Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – В (высокий);
- Сейсмостойкость – требования не устанавливаются (Согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 7 баллов. Разработка специальных антисейсмических мероприятий не требуется);

Объект долевого строительства:

- квартира за номером _____, которая будет находиться в доме на _____ этаже. Общая площадь квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет _____ кв.м, в том числе балкон/лоджия площадью _____ кв.м (с учетом понижающего коэффициента 0,3/0,5).

Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Назначение – жилое;
- Количество комнат – ;
- Площадь комнаты – кв.м;
- Площадь кухни – кв.м;
- Площадь коридора – кв.м;
- Площадь санузла – кв.м;
- Площадь лоджии/балкона – кв.м (без учета понижающего коэффициента);
- Строительные оси: «_____», «_____»;

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении № 1 к Договору являющемся неотъемлемой частью Договора.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего договора.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- выполнения застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного дома;

- финансирование Участником долевого строительства Объектов долевого строительства, в строящемся доме.

План строящейся квартиры прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правами на земельный участок с кадастровым номером 29:22:040722:6, площадь земельного участка 2605 кв.м, участок принадлежит на праве аренды, на основании Договора аренды недвижимого имущества от 11.12.2017 года, (зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 20.12.2017 года, номер регистрации 29:22:040722:6-29/001/2017-12).

Застройщик обладает правами на земельный участок с кадастровым номером 29:22:040722:7, площадь земельного участка 1112 кв.м, участок принадлежит на праве аренды, на основании Договора аренды недвижимого имущества от 11.12.2017 года, (зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 20.12.2017 года, номер регистрации 29:22:040722:6-29/001/2017-12).

2.3. Разрешение на строительство № RU 2301000-208-2018 от 19.02.2018 года выдано Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Срок действия разрешения – до 19.03.2019 года.

2.4. Проектная декларация опубликована на сайте в сети Интернет: www.akvilon-invest.ru. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до 01.10.2021 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 01.01.2022 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующие сроки и в размерах:

- _____ (_____) рублей 00 копеек (в том числе услуги Застройщика 000 000 рублей 00 копеек) – за счет собственных средств, в течение трех дней с момента регистрации настоящего договора в органе, государственном кадастровый учет и государственную регистрацию прав,

- _____ (_____) рублей 00 копеек (в том числе услуги Застройщика 000 000 рублей 00 копеек) – за счет средств банковского кредита, в течение _____ рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Цена настоящего договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Оплата денежных средств по настоящему договору в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек (в том числе услуги Застройщика _____ рублей 00 копеек) осуществляется за счет целевых кредитных средств, предоставляемого «Участнику долевого строительства» Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», местонахождение: Россия 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 № 004856976, выданное Управлением МНС России по г. Москве, дата внесения записи 16.08.2002 г., почтовый адрес: город Архангельск, проспект Ломоносова, дом 137, реквизиты: к/с 30101810100000000601, БИК 041117601 (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»)) (именуемый далее «Банк») в соответствии с **Кредитным договором № _____**, заключенным в г.Архангельске _____ **2018 г.** (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст. 13 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в Залог у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998 г. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержатель является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступки права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

3.2. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 % Участник долевого строительства производит Застройщику доплату до полного размера цены настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи с Застройщиком, оплата за указанную разницу производится исходя из стоимости одного квадратного метра, равной _____ рублей за 1 кв.м.

3.2. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 1 % Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной _____ рублей за 1 кв.м.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

4. 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 в размере _____ (_____) рубля 00 копеек.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по аренде земельного участка под домом, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вносит платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей на счет лица, занимающегося управлением Домом.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика об этом и только с письменного согласия Банка, полученного на основании письменного уведомления, направленному Банку Застройщиком или Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Уведомление об уступке прав вручается Участником долевого строительства Застройщику под расписку. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего договора оплачена Застройщику не полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. 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.

4.6. 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.

4.7. 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 передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен трем годам, со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.8. 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.

4.9. 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, лифты, лифтовые и иные шахты, 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.

4.10. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что ему известно и он дает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию по строительству Дома, в том числе, но не исключая прочее, на изменение этажности Дома (количества надземных этажей) в пределах от 4 до 6 этажей, на изменение описания строящегося (создаваемого) Дома, на изменение количества в составе строящегося (создаваемого) Дома самостоятельных частей (квартир в Доме, гаражей и иных объектов недвижимости), на изменение описания технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией, на изменение функционального назначения нежилых помещений в Доме, не входящих в состав общего имущества в Доме, на изменение характеристик технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения в данном доме, на изменение функционального назначения и характеристик общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, на изменение технико-экономических показателей Дома (в том числе, но не исключая прочее: общей площади здания (Дома), строительного объема Дома, общей площади квартир, высоты Дома, общей площади общего имущества, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства).

В случае внесения изменений, указанных в абзаце 1 настоящего пункта, Участник долевого строительства обязуется подписать и зарегистрировать в установленном законом порядке дополнительное соглашение к настоящему договору с внесением соответствующих изменений в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости заключения указанного дополнительного соглашения.

Заключение дополнительного соглашения является обязательным для Сторон. В случае не подписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости его заключения, Застройщик имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении Участника долевого строительства заключить указанное дополнительное соглашение.

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 на строительство объекта осуществляются в том числе, но не ограничиваясь следующие виды затрат:

5.4.1. строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- 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 асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, 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 лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтаж эскалатора, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома ВРУ – 0,4кВ, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- аренда строительной техники и оборудования,

- 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. строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

5.4.3. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

5.4.4. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5.4.5. строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

5.4.6. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

5.4.7. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору;

5.4.8. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости;

5.4.9. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

5.4.10. иные все затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в объектах долевого 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 перегородок.
- Установка оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами, остекление лоджии или балкона согласно проекту.
- Установка входной двери в квартиру.
- Монтаж системы отопления, установка алюминиевых радиаторов
- Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета эл.энергии, с внутриквартирной электроразводкой по проекту, с установкой электрических розеток и выключателей по проекту. Без устройства электрозвонков в квартирах. Ввод телефонной линии до этажных щитков. Установка розеток для телефона, Интернета, ТВ антенны. Установка слаботочного блока розеток для телефона, Интернета, ТВ антенны - рядом с квартирным щитком.
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, без

внутриквартирной разводки, 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.
- Устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора,
- Выполнение простой штукатурки стен согласно СНиП 3.04.01-87, выполнение шпаклевки стен и перегородок (за исключением откосов дверных проемов);
- Установка откосов оконных проемов, подоконников,
- Выравнивание (заделка руста) и выполнение шпаклевки потолка;
- Обмазочная гидроизоляция ванных комнат и санузлов.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

- Чистовую отделку квартир, включая устройство полов с теплозвукоизоляцией
- Установку внутриквартирных дверей
- Внутриквартирную разводку водоснабжения и канализации
- Установку сантехприборов.

В доме устанавливаются лифты импортного производства, автоматизированный тепловой пункт.

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

5.9. 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. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору.

6. Срок 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;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает 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;

При этом Застройщик в течение десяти дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

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 подписываемому 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 Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Многоквартирного 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 Объекта долевого строительства.

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 Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям 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 несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 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 сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае, если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим договором срока, 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, а также проценты за пользование рассрочкой платежа по данному платежу со дня, следующего за днем срока платежа, до момента фактической оплаты просроченного платежа за каждый день просрочки в размере 15 % годовых на сумму просроченного платежа.

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 13.07.2015 №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 течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания его Сторонами, то настоящий договор считается не подписанным сторонами.

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 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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. В случае выявления недостатков в объекте долевого строительства в ходе проведения осмотра, они отражаются в смотровом листе (акте осмотра). Уведомление об устранении выявленных недостатков и приглашение Участника долевого строительства на повторный осмотр направляется с использованием СМС оповещения. В случае, если договором долевого участия предусматривалось выполнение Застройщиком дополнительных работ в объекте долевого строительства, уведомление об их окончании и приглашение на подписание акта приемки, направляется с использованием СМС оповещения. Указанные оповещения отправляются с телефонного номера 8-981-551-85-48 на телефонный номер, указанный в разделе Реквизиты и подписи сторон, настоящего Договора.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«ПаркСтрой»
ИНН/КПП 2901243203/290101001
ОГРН 1132901012320
Р/с: 40702810232190000516
Филиал "Санкт-Петербургский" АО "АЛЬФА-БАНК"
к/с 30101810600000000786
БИК 044030786

_____ **К.Е.Пославский**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/