

Договор № 00/18/С
участия в долевом строительстве
Российская Федерация, Забайкальский край, город Чита
_____ две тысячи восемнадцатого года

Акционерное общество «Региональное управление строительства», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Филонича Сергея Александровича**, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и **ФИО**, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный многоэтажный жилой дом по адресу: **г. Чита, мкр. Северный, 72**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п.1.2 настоящего договора, в собственность Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в соответствии с разделом 2 настоящего договора и принять Объект долевого строительства в собственность при наличии у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного многоэтажного жилого дома.

Строящийся многоквартирный многоэтажный жилой дом представляет собой жилое здание, каркасное монолитное, с перекрестной конструктивной схемой, конструктивная система смешанная, колонно-стенная, 10-ти этажное с техническим подпольем. Общая площадь многоквартирного многоэтажного жилого дома 6 728,9 кв.м. Наружные стены многоквартирного многоэтажного жилого дома трехслойные — крупноформатный керамический камень / утеплитель / облицовочный слой СУЛПу М125/Ф25/1,4; перекрытия — монолитная железобетонная безбалочная плита. Класс энергоэффективности - высокий, сейсмостойкости – 6 баллов.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является: **однокомнатная квартира № __** (согласно проектной нумерации квартир), назначение – жилое, расположенная в осях А-В, 5-6, на _____ этаже строящегося многоквартирного многоэтажного жилого дома в **г. Чита, мкр. Северный, 72**, общей проектной площадью _____ (_____) **кв. м.** Под общей площадью Объекта долевого строительства понимается сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием, с учетом площадей балконов и лоджий. План Объекта долевого строительства с указанием количества и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и/или балконов указан в приложении № 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. В общую площадь объекта долевого строительства входит площадь лоджии, которая составляет 5,1 (Пять целых одна десятая) кв.м. с коэффициентом 0,5.

1.3. Адрес Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего договора, его площадь и иные характеристики могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного многоэтажного жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства будет уточняться по данным технической инвентаризации. В процессе строительства многоквартирного жилого дома возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства многоквартирного жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав жилого дома, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми.

По окончании строительства многоквартирного жилого дома и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Почтовый адрес многоквартирного жилого дома, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.4. Застройщик осуществляет строительство указанного многоквартирного многоэтажного жилого дома на основании:

- Договора аренды земельного участка на территории г.Читы, государственная собственность на



который не разграничена № 249/17 от 26.06.2017 г., заключенного между Застройщиком и Забайкальским краем, в лице Департамента государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю 17.07.2017 г., номер регистрации: 75:32:030605:42-75/001/2017-1, на земельный участок, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, мкр. Северный, дом 306, кадастровый номер: 75:32:030605:42, относится к категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома, площадью 1 847 кв.м. Площадь застройки 921,5 кв.м.;

- Разрешения на строительство № 92-303-362-2017 от 07.11.2017 года, выданного Администрацией городского округа «Город Чита»;
- Проектной декларации от 06.12.2017 года опубликованной в сети Интернет на сайте <http://oaorus.ru/> 13.12.2017 года;

1.5. Застройщик обязуется завершить строительство в соответствии с графиком производства работ, с учетом норм продолжения строительства и ввести многоквартирный многоэтажный жилой дом не позднее 31.12.2019 года, а также в течение 3-х месяцев с указанной даты передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.6. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в соответствии с ведомостью отделки (приложение № 1), которая является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Все расчёты между сторонами настоящего договора производятся в валюте РФ.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих к уплате Участником долевого строительства, на момент заключения настоящего договора определяется из расчета стоимости одного квадратного метра в общей приведенной площади Объекта долевого строительства, которая на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) рублей за 1 кв.м.

2.3. Сумма инвестиций (цена настоящего договора) составляет _____ (_____) рублей, которые будут внесены Участником долевого строительства в следующем порядке:

Участие в инвестировании строительства Объекта долевого строительства Участником, согласно настоящего договора, осуществляется частично за счет собственных средств и частично за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом Сбербанк в лице Читинского отделения № 8600 ПАО Сбербанк (далее по тексту – «Банк»), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: 672000 г. Чита, ул. Полины Осипенко, д. 40. ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 753602002. Корреспондентский счет № 3010181050000000637 в ГРКЦ ГУ Банка России по Забайкальскому краю г. Чита; БИК 047601637, на основании кредитного договора, заключенного в г. Чите между ПАО Сбербанк (далее по тексту - «Кредитор») и гр. _____ (далее по тексту - «Заемщик»).

По кредитному договору, Банк предоставляет кредит по программе «**Приобретение строящегося жилья**» в сумме _____ (_____) рублей **00** копеек на следующих условиях:

- кредит предоставляется на инвестирование строительства Объекта долевого строительства – **однокомнатной** квартиры, расположенной по адресу: **Забайкальский край, г. Чита, мкр. Северный, 72, кв. ___;**

- на срок ___ (_____) месяцев с даты перечисления кредита на вклад;

- процентная ставка – ___ (_____) процентов годовых;

- погашение кредита производится Заемщиком/(Созаемщиками) ежемесячными аннуитетными платежами в соответствии с Графиком платежей;

- уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком/(Созаемщиками) ежемесячно одновременно с погашением кредита в сроки, определенные Графиком платежей.

Оплата денежной суммы в размере:

- _____ (_____) рублей производится Участником долевого строительства за счет собственных средств.



Оплата денежной суммы в размере _____ (_____) рублей производится Участником долевого строительства за счет предоставляемых Банком кредитных средств.

Расчеты по настоящему договору производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в полном объеме в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства в течение 2-х рабочих дней после государственной регистрации, в установленном действующим законодательстве порядке, настоящего договора, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 8 настоящего договора.

Участник долевого строительства осуществляет внесение денежных средств путём их перечисления на расчётный счёт Застройщика. Обязательство Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора будет считаться полностью исполненным после перечисления им в полном объеме суммы инвестиций, указанной в настоящем пункте договора, на расчетный счет Застройщика.

Окончательные расчеты по настоящему договору должны быть произведены не позднее 30 дней после ввода дома в эксплуатацию.

В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства и при наличии согласия Застройщика, при отсутствии нарушений условий настоящего договора со стороны Застройщика, Застройщик вправе удержать в свою пользу с суммы денежных средств, внесенных Участником по настоящему договору в оплату цены настоящего договора и подлежащей возврату Участнику в связи с расторжением договора, компенсационную выплату в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Указанное соглашение сторон оформляется в письменном виде и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При расторжении настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в связи с нарушением Застройщиком условий настоящего договора, денежные средства, внесенные Участником по настоящему договору в оплату цены настоящего договора и подлежащие возврату Участнику в связи с расторжением договора, возвращаются Участнику долевого строительства в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Права требования Участника долевого строительства по настоящему договору считаются находящимися в залоге у Банка-Залогодержателя в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора и ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации залог прав (требований) Участника долевого строительства, вытекающих из данного договора. Залогодержателем указанного залога является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. Залог права требования действует до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), право получения которого было оплачено за счет кредита.

С момента государственной регистрации права собственности Участника (Залогодателя) на Объект недвижимости, строительство которого завершено, он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка-Залогодержателя на основании ст. 58 Закона «О залоге» и ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника на Объект недвижимости одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем по данному залогу является ПАО Сбербанк в лице Читинского отделения № 8600 ПАО Сбербанк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством РФ Участником долевого строительства.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, репланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.



2.4. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства состоится за счет средств Участника в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, после полной оплаты Участником суммы инвестиций, указанной в п.2.3 настоящего договора, а также после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного многоэтажного жилого дома в эксплуатацию. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.5. Факт частичной или полной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора подтверждается при внесении наличных денежных средств на расчетный счет Застройщика приходными кассовыми ордерами (иными документами) кредитной организации либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющими деятельность в соответствии с законодательством РФ о национальной платежной системе; при оплате цены настоящего договора путем перевода денежных средств – распоряжением о переводе денежных средств, подтвержденным обслуживающей потребителя кредитной организацией. Днем исполнения платежа признаётся день выдачи соответствующего документа, подтверждающего поступление денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

2.6. В случае нарушения установленного договором порядка и срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.7. Цена договора, указанная в п. 2.3 настоящего договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих к уплате Участником долевого строительства, может изменяться на основании соглашения сторон, оформленного путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором.

2.8. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого по настоящему договору Участником долевого строительства, уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного многоэтажного жилого дома в эксплуатацию, в соответствии с обмерами, произведенными уполномоченным кадастровым инженером на основании действующего законодательства РФ и на основании технического и/или кадастрового паспорта на этот Объект.

Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей приведенной площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Стороны договорились, что дополнительно к условиям, изложенным в настоящем пункте договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося многоквартирного жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в жилом доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

2.9. В случае, если после вступления в силу настоящего договора возникает объективная необходимость в изменении стоимости строительства Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 1.2 настоящего договора, вследствие изменения стоимости строительных материалов, расходов на необходимые природоохранные мероприятия, изменения конъюнктуры рынка недвижимости, а также по другим объективным причинам, не зависящим от Сторон и возникшим после подписания настоящего договора, изменение объема финансирования согласовывается сторонами и оформляется дополнительным соглашением Сторон к настоящему договору.

2.10. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства, в части планировки Объекта долевого строительства, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от условий настоящего договора и влекущие за собой изменение расходов, на строительство (создание) Объекта долевого строительства, производятся с согласия Застройщика и за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением к настоящему договору.



3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязуется осуществлять качественное строительство многоквартирного многоэтажного жилого дома в мкр. Северный, 72, в г. Чита, в соответствии с требованиями проектно-сметной документации, строительными нормами и правилами, сроками строительства, а также обеспечить ввод указанного дома в эксплуатацию и передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в п. 1.2 настоящего договора, проектной документации, техническим и градостроительным требованиям, действующим на момент ввода дома в эксплуатацию.

Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также настоящему договору.

3.2. В течение гарантийного срока, предусмотренного п. 3.3 настоящего договора Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи. При этом гарантийный срок эксплуатации на входные двери и установленные на них комплектующие составляет 1 (один) год.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийные сроки на отдельное оборудование устанавливаются в соответствии с технической документацией на данный вид оборудования.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо, вследствие, ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства 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.

3.5. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 8 настоящего договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. Недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов



экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома, в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод этого дома в эксплуатацию.

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства предоставлять ему всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. По акту приема-передачи передать Участнику Объект долевого строительства в соответствии с п.п.1.5, 1.6 настоящего договора при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему договору обязательств.

4.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного многоэтажного жилого дома, необходимое для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора.

4.1.5. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником долевого строительства части денежного взноса, указанной в п. 2.3 настоящего договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 банковских дней с даты расторжения настоящего договора фактически полученную Застройщиком сумму денежного взноса (за счет кредитных средств и собственных денежных средств Участника) на счет Читинского отделения № 8600 ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: Корреспондентский счет № 30101810500000000637 в ГРКЦ ГУ Банка России по Забайкальскому краю г. Чита; БИК 047601637, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения обязательств по кредитному договору гр. _____».

В случае, если сумма перечисленная Застройщиком при расторжении настоящего договора на расчетный счет Участника долевого строительства, открытый в Банке превысит сумму оставшейся задолженности Участника долевого строительства по кредитному договору, Банк осуществляет возврат Участнику долевого строительства суммы, превышающей задолженность по кредитному договору.

Застройщик за указанные взаиморасчеты ответственности не несет.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Принять участие в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного жилого дома в части финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего договора в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

4.2.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям настоящего договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства (квартиры) дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.



Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом договора, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.2.3. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 4.2.2 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных указанным пунктом настоящего договора.

4.2.4. По отдельному расчету, не входящему в цену настоящего договора, оплачивать соответствующим организациям все коммунальные услуги, а также иные услуги, необходимые для нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.5. Нести имущественный риск, связанный с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства в целом и в части с момента подписания акта приема-передачи.

4.3. **Застройщик вправе:**

4.3.1. В установленном законе порядке предъявить к Участнику долевого строительства требование о расторжении настоящего договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, определенных настоящим договором.

4.4. **Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, а также возмещения своих расходов в разумном размере на устранение недостатков переданного Объекта долевого строительства.

4.5. Любое уведомление или иное сообщение, направленное сторонами друг другу по настоящему договору, должно быть совершено в письменной форме. Такое уведомление или сообщение считается направленным надлежащим образом, если оно доставлено адресату посылным, заказным письмом, телефаксом по адресу, указанному в договоре, и за подписью уполномоченного лица.

4.6. В случае изменения одной из сторон паспортных данных, регистрации по месту жительства, юридического адреса, иных реквизитов, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника долевого строительства в отношениях с Застройщиком или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору она обязана уведомить незамедлительно об этом другую сторону в письменной форме. Вся информация и корреспонденция, направленная по телефону и адресу, указанным в настоящем договоре, считается направленной надлежащим образом, и в установленном законом порядке будет считаться полученной стороной, изменившей свой адрес и телефон и не уведомившей об этом другую сторону. В данном случае указанная сторона несет риски всех неблагоприятных последствий, связанных с несвоевременным уведомлением о фактах, вытекающих из условий настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя в соответствии с настоящим договором, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства по настоящему договору является гражданин, то неустойка (пеня), предусмотренная настоящим пунктом уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения договора в



результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

5.4. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и других нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением на момент заключения настоящего договора.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению сторонами взятых на себя по настоящему договору обязательств, срок исполнения этих обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.6. Если непредвиденные обстоятельства будут длиться более шести месяцев, любая из сторон настоящего договора вправе расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства по истечении 2-х месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче. Указанное право возникает при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства такого сообщения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом.

5.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору долевого участия, заключаемому с каждым Участником долевого строительства, с момента его государственной регистрации у Участников считается находящимися в залоге, право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного многоэтажного жилого дома, а также само строящееся на этом участке здание.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. С момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу при условии принятия этим лицом всех обязательств Участника долевого строительства, возникших на основании настоящего договора. Участник долевого строительства вправе осуществить уступку прав и/или перевод долга с согласия Застройщика, оформленного в письменной форме и при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.2. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны договорились прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем двухсторонних переговоров. Соблюдение досудебного претензионного порядка урегулирования разногласий обязательно. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в досудебном порядке, каждая из сторон вправе обратиться в суд за защитой своих прав в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Любые изменения настоящего договора действительны и являются неотъемлемой частью настоящего договора, если они оформлены в виде письменного соглашения, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке.

7.3. Стороны обязуются немедленно извещать друг друга обо всех изменениях в юридических, платёжных и почтовых реквизитах.

7.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка, указанного в п. 1.4 настоящего договора, в период действия настоящего договора, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской



Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка участки, не отведенные для строительства многоквартирного жилого дома. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик многоквартирного жилого дома и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство многоквартирного жилого дома. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения и т.п. земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство многоквартирного жилого дома, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.5. Возможная экономия, полученная по окончании строительства между привлеченными инвестициями и затратами на строительство, остаётся в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги по организации строительства.

7.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на предоставление возможности Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, в целях совершения действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: использовать мои персональные данные (ФИО, паспортные данные, сведения о телефонных номерах и т.д.) для оформления любых документов, связанных с приобретением указанного в настоящем договоре недвижимого имущества, а также вытекающих из условий настоящего договора. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

7.7. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной документации и проектной декларации на жилой дом до подписания настоящего договора. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме, а также выражает свое согласие на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://oaorus.ru/>.

7.8. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего договора и толковании его условий были им устранены до подписания договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по



состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по настоящему договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение настоящего договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

7.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего договора и приложений к договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о многоквартирном жилом доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения настоящего договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении настоящего договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

7.10. Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о возможности переноса Застройщиком сроков выполнения работ по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному жилому дому, а именно работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный агротехнический период, при этом указанные работы должны быть окончены не позднее первого октября календарного года, следующего за годом ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

7.11. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до надлежащего и полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

7.12. Настоящий договор включает в себя 4 приложения, составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.13. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

АО «Региональное управление строительства» **ФИО**

Адрес: 672000, РФ, Забайкальский край,
г. Чита, ул. Чкалова, 158
info@oaorus.ru
ИНН 7530008329/ КПП 753601001
ОГРН 1027501178022
Р/с 40702810274000102804 в Отделении №8600
Сбербанк России г. Чита
К/с 30101810500000000637
БИК 047601637

Паспорт РФ серия _____ № _____,

_____ г., код подразделения _____

Адрес: _____

Тел.: _____

Генеральный
директор _____ Филонич С.А.

М.П.

_____ ФИО

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 00/18/С
участия в долевом строительстве
от «___» _____ 2018 г.



ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(квартиры) № ____ в многоквартирном многоэтажном жилом доме, расположенном по адресу: г. Чита, мкр. Северный, 72

- каркас здания – монолитный железобетон;
- наружные стены – трехслойные: наружный слой – лицевой кирпич толщиной 120мм., средний слой – утеплитель толщиной 150мм., внутренний слой – крупноформатный керамический камень толщиной 250мм;
- межквартирные стены – из крупноформатного керамического камня толщиной 250мм.
- межкомнатные перегородки – кирпич керамический толщиной 120мм.
- отделка внутриквартирных стен и перегородок – улучшенная штукатурка;
- стяжка пола;
- окна и балконные двери – профиль ПВХ с двухкамерным остеклением;
- остекление балконов, лоджий – профиль ПВХ с одинарным остеклением;
- входные двери – металлические;
- система отопления: поквартирная разводка, радиаторы, коллектор;
- система водоснабжения: стояки водоснабжения и водоотведения для подключения сантехнического оборудования, счётчики учёта холодного и горячего водоснабжения;
- система электроснабжения: устройство розеток, выключателей, вывод для подключения электроосвещения, пожарные извещатели;
- санитарно-технические приборы и электроплита не устанавливаются.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**АО «Региональное управление
строительства»**

ФИО

Генеральный директор _____ Филонич С.А.

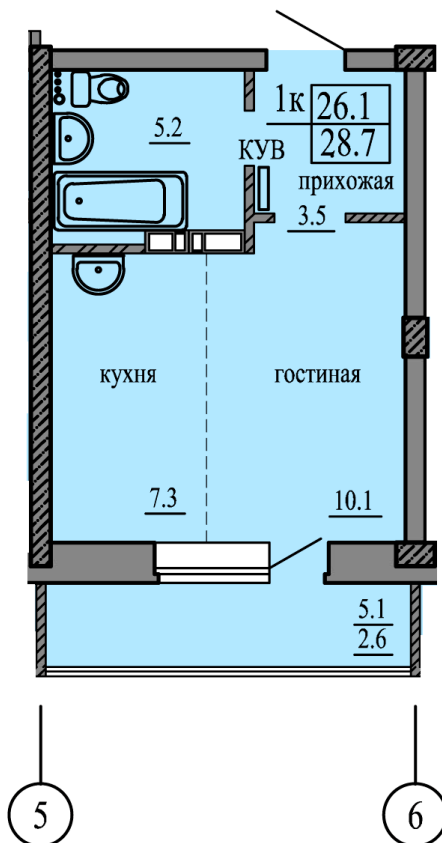
_____ ФИО

м.п.



ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(квартиры) № ___ в многоквартирном многоэтажном жилом доме, расположенном по адресу: г. Чита,
мкр. Северный, 72



ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

АО «Региональное управление
строительства»

ФИО

Генеральный директор _____ Филонич С.А.

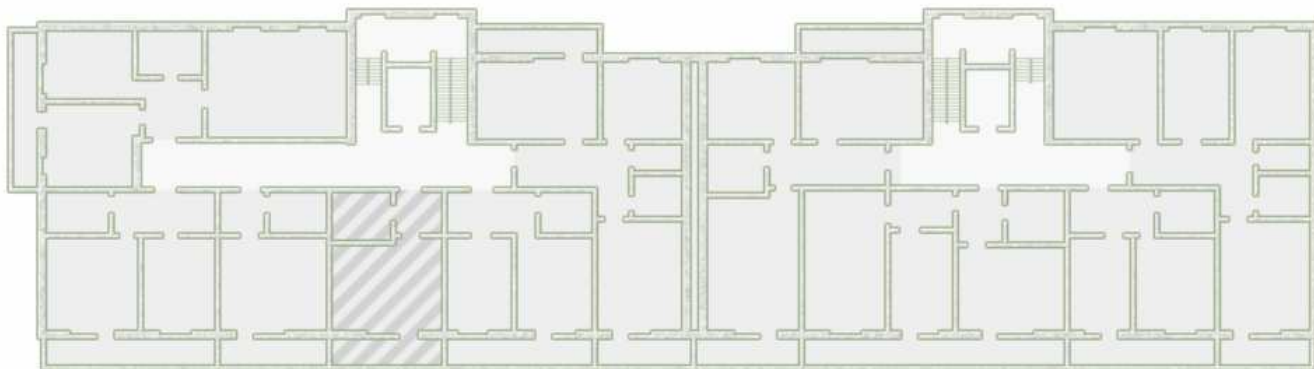
_____ ФИО

м.п.



**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ
СТРОЯЩЕГОСЯ ЗДАНИЯ**

(квартиры) № ___ в многоквартирном многоэтажном жилом доме, расположенном по адресу: г.Чита,
мкр. Северный, 72



ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**АО «Региональное управление
строительства»**

ФИО

Генеральный
директор _____ Филонич С.А.

_____ ФИО

м.п.



Распределение цены договора участия в долевом строительстве № 00/18/С

от «___» _____ 2018 года

(квартиры) № ___ в многоквартирном многоэтажном жилом доме, расположенном по адресу: г. Чита,
мкр. Северный, 72

Цена договора – _____ (_____) рублей 00 копеек;
в том числе:

- стоимость выполнения строительно-монтажных работ составляет ___% цены настоящего договора, а именно – _____ (_____) рублей;
- стоимость оказания услуг Застройщика составляет ___% цены настоящего договора, а именно – _____ (_____) рубля.

Основание: Порядок распределения цены договоров участия в долевом строительстве по объекту: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом по адресу: г. Чита, мкр. Северный, 72», от 09.01.2018 года. Расчет рыночной стоимости выполнения СМР и стоимости оказания услуг Застройщика, их соотношения в цене договора участия в долевом строительстве.

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**АО «Региональное управление
строительства»**

ФИО

Генеральный
директор _____ Филонич С.А.

_____ ФИО

м.п.

