

ДОГОВОР №___/2017
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Находка

«__»_____2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Аврора-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик» (Свидетельство о государственной регистрации серия 25 No 003546318, выдано «30» октября 2014 г., ОГРН 1142537007876, ИНН 2537110756), в лице генерального директора Ищенко Андрея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ г.р., паспорт серия ____ номер _____, выдан «__» _____ г. _____, зарегистрированная по адресу: Приморский край, _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства объект капитального строительства: «Многоквартирные жилые дома с отдельно стоящей надземной автостоянкой закрытого типа в районе Северного проспекта, 32 в г. Находке Приморского края. 1 этап. Жилой дом № 1», расположенный по адресу: **установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 60 м. от ориентира по направлению на юг, адрес ориентира: край Приморский, г. Находка, Северный проспект, 32** (далее - Жилой дом), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – Квартиру, имеющую характеристики, указанные в п. 1.2. настоящего договора (далее – Квартира) в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод соответствующего Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Характеристики Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора:

1.2.1. Количество комнат - 1;

1.2.2. Количество лоджий - 1;

1.2.3. Общая площадь лоджий, кв.м. – ____;

1.2.4. Площадь квартиры (без лоджий), кв.м. – ____;

1.2.5. Общая площадь квартиры (с учетом ½ площади лоджии), кв.м. – ____;

1.2.6. Место расположения квартиры: этаж- __, строительный номер- __, отметка+ __ 0, оси ____;

Площадь жилого помещения (Квартиры) состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

Общая площадь Квартиры включает в себя площадь Квартиры и ½ от общей площади лоджии. Проектная площадь Квартиры является ориентировочной и после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных Обмеров органом технической инвентаризации, проведенных после окончания строительства и указанных в техническом плане (паспорте) на Жилой дом в отношении Квартиры.

1.3. План Квартиры с расположением на этаже определяются в Приложении №1 к настоящему договору.

Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире и общая характеристика Жилого дома, определяются в Приложении №2 к настоящему договору. Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

1.4.1. Разрешение на строительство от «15» октября 2015 г. №RU 25308000-158-2015, выдано Управлением землепользования и застройки администрации Находкинского Городского округа, срок действия разрешения на строительство с «15» октября 2015 г. до «31» декабря 2017 г.

1.4.2. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: <http://aurora-stroy.ru/>

1.4.3. Права Застройщика на земельный участок (кадастровый номер 25:31:010404:7136, площадь 7353 кв.м.) подтверждает: Договор аренды земельного участка № 4123-14 от «28» октября 2014 г. между Администрацией Находкинского Городского округа и обществом с ограниченной ответственностью «Варяг-Строй» (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, номер регистрации 25-25/010-25/011/091/2015-754/1 от «01» апреля 2015 г.). Срок действия договора с 28.10.2014 г. г. по 27.10.2020 г.

Соглашение о передаче прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка от «24» июля 2015 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, номер регистрации 25-25/010-25/010/077/2015-2320/1 от «05» августа 2015 г.)

1.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств.

1.6. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.7. Объект-Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до **«30» июня 2017 года.**

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства-5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

1.10. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства-3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие работ проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами в Квартире без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ).

1.12. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного Акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц, в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Данное правило действует только в случае, если Участник долевого строительства докажет, что возникшие в течение гарантийного срока недостатки возникли по вине Застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, которая рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра Квартиры, размера площади Квартиры и общей площади лоджий, с учетом понижающего коэффициента для лоджий – 0,5. **Цена одного квадратного метра Квартиры составляет _____ (_____) рублей. Цена договора составляет _____ (_____) рублей** и определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства _____ (Один миллион шестьсот семьдесят пять тысяч восемьсот) рублей и денежных средств на оплату услуг Застройщика _____ (Один миллион восемьсот шестьдесят две тысячи) рублей.

2.2. Оплата по договору производится в следующем порядке:

Взнос в размере _____ (_____) **рублей**, в том числе услуги Застройщика, оплачивается в течение 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Окончательный расчет по договору производится не позднее «_____» _____ 20____ года.

2.3. Оплата Цены настоящего договора осуществляется Участником долевого строительства в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо наличными денежными средствами и в кассу Застройщика или иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ. При переводе денежных средств на расчетный счет Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа «Взнос по договору участия в долевом строительстве №____/2017 от «___»____ 20__ года». При оплате третьими лицами, указать Ф.И.О. Участника долевого строительства. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

2.4. Цена настоящего договора может быть изменена после его заключения, в случае изменения общей проектной площади Квартиры по результатам обмера завершенного строительства Жилого дома (Квартиры) органами технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании данных технического плана (паспорта) Жилого дома в отношении Квартиры. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры, в соответствии с данными технического плана (паспорта), в следующем порядке:

2.4.1. В случае увеличения площади Квартиры по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчета цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика;

2.4.2. В случае уменьшения площади Квартиры по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчета цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

2.5. После заключения настоящего договора его цена (в его неоплаченной части) также может быть увеличена Застройщиком, в случае повышения: ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка РФ; тарифов на энергоресурсы; стоимости услуг, работ и материалов, технических условий и т.п. необходимых для создания Жилого дома, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору. Изменение стоимости квадратного метра общей площади по инициативе одной из сторон не допускается.

2.6.Размер процентов, на которые произошло увеличения цены договора, не может превышать размер процентов, на которые произошел рост стоимости вышеуказанных тарифов, ставок, услуг, работ, материалов и т.п., указанных в п. 2.5. настоящего договора.

2.7. Все доплаты, оплаты и перерасчёты по настоящему договору производятся Сторонами до подписания Акта приёма-передачи Квартиры.

2.8. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Жилого дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Жилого дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Жилого дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, в т. ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство.

2.9. В случае если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты по строительству переданного Объекта, то такие денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

2.10. В случае привлечения Застройщиком заемных денежных средств, направленных на строительство Жилого дома, Застройщик в праве компенсировать (возмещать) затраты по уплате процентов(ов) по заемным денежным средствам из денежных средств полученных от Участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, указанных в п. 2.1. настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный Сторонами срок, на основании письменного извещения полученного от Участника долевого строительства о готовности прибыть для совершения регистрационных действий, обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. В случае изменения проектной документации по строительству (созданию) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.4. В порядке и сроки, установленные настоящим договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты его цены, неустоек (штрафы, пени).

3.1.5. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.7. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.6. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

3.1.7. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок, в порядке п. 4.7. настоящего договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства(создания) Жилого дома, в состав которой входит объект долевого строительства.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектными организациями внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры, в части непротиворечащей нормативным документам.

3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.4., настоящий договор считать не порождающим юридических последствий и

заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Квартиру, без уведомления Участника долевого строительства.

3.2.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче Квартиры, в том числе до полной оплаты цены договора Участником долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить обусловленную договором цену, неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Датой передачи Квартиры (объекта) является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

3.3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения участвовать лично или через представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, в государственной регистрации настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения со всеми документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации, при наличии письменного извещения (с указанием даты и времени) предварительно направленного Застройщику, о своей готовности в согласованный с Застройщиком срок прибыть в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

3.3.5. Обязанность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и несению связанных с этим затрат возлагается на Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, действующих на основании нотариальной доверенности.

3.3.6. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п.

3.3.7. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо-и теплотери, электро-и энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

3.3.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего договора.

3.3.9. В течение всего срока действия настоящего договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения, с получением от Застройщика письменного подтверждения о получении данного уведомления. Направление Застройщиком корреспонденции предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

3.3.10. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.3.11. Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора и выполнении условий п. 3.1.4. настоящего договора.

3.3.12. Пропорционально размеру общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), услуги регистрационного учета, а также, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома. В случае, если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных между Застройщиком или управляющей организацией предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги потребленные Участником долевого строительства непосредственно ресурсоснабжающей организацией, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

3.3.13. Компенсация Застройщику и/или оплата управляющей организации расходов по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, услуг регистрационного учета, а также, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома производится Участником долевого строительства с даты подписания сторонами акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Квартиры, подписанного Застройщиком.

Оплата услуги работ по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, а также услуг регистрационного учета, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома производится Участником долевого строительства управляющей организации с момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры, путем подписания сторонами акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче объекта, подписанного Застройщиком, до заключения Участником долевого строительства договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

3.3.13.1. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию (благоустройство и санитарное содержание общего имущества Жилого дома и придомовой территории; техническое обслуживание общих коммуникаций, инженерного оборудования; техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты; техническое обслуживание и ремонт систем вентиляции, дымоудаления и газоудаления) и текущему ремонту, взносу на капитальный ремонт общего имущества Жилого дома (асфальтобетонного покрытия; общих коммуникаций; технических устройств; конструктивных элементов), а также стоимость услуг регистрационного учета и услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Жилого дома не входит в цену настоящего договора и определяется управляющей организацией, на основании ставок (тарифов) установленных для данного вида работ и услуг по содержанию общего имущества Жилого дома, принятых в управляющей организации и действующих на момент предоставления Участнику долевого строительства данных услуг и выполнения работ.

3.3.13.2. Стоимость предъявляемых к оплате/возмещению затрат по коммунальным услугам (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) не входит в цену договора и ежемесячно определяется управляющей организацией расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с тарифами и условиями договоров, заключенными между управляющей организацией, Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями.

3.3.13.3. Указанные в настоящем пункте настоящего договора плата за содержание и текущий ремонт, взнос на капитальный ремонт общего имущества Жилого дома, коммунальные услуги, услуги регистрационного учета, услуги службы внутреннего контроля ежемесячно оплачиваются Участником долевого строительства до 15-го (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным, на основании платежных документов, содержащих персональные данные Участника долевого строительства и предоставляемых Застройщиком или управляющей организацией в срок до 05-го (пятого) числа месяца, следующего за расчетным. Оплата производится путем перечисления денежных средств в кассу либо на расчетный счет Застройщика или управляющей организации.

3.3.14. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

3.3.15. Принять Квартиру по одностороннему акту о передаче Квартиры, составленному Застройщиком.

3.3.16. В 5-тидневный срок, с даты передачи Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, иному документу о передаче или одностороннему акту о передаче Квартиры, подписанному Застройщиком, заключить с Застройщиком или управляющей организацией договор управления многоквартирным домом на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества Жилого дома, а также на оказание услуг регистрационного учета и услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Жилого дома.

3.4. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.5. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры, в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта.

3.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также на обработку персональных данных членов его семьи для целей выполнения условий настоящего договора.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на внесение любых изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, касающихся права аренды Застройщика в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства и находящегося в залоге у Участника долевого строительства, включая замену предмета залога в случае преобразования земельного участка, на весь срок действия договора.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи Квартиры, одностороннему акту или иному документу о передаче Квартиры, при соблюдении следующих условий:

4.1.1. уплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов, коммунальных и иных платежей в соответствии с настоящим договором;

4.1.2.выполнение участником долевого строительства всех обязательств, установленных настоящим договором;

4.2. Не менее чем за 1 месяц до даты начала передачи Квартиры Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. Участник долевого строительства, обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней, с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный п. 4.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.2 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры (часть 6, статья 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Квартиру, а Участник долевого строительства принимает Квартиру по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Квартиры к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получении, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с непринятием Участником долевого строительства Квартиры в установленный срок. При передаче Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства по одностороннему акту, сторонами настоящего договора согласовано, что Участник долевого строительства принимает Квартиру по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Квартиры, принятой им по одностороннему акту, составленному Застройщиком он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Квартиры, переданной ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

4.6. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, от принятия Квартиры, переданной Застройщиком в одностороннем порядке по одностороннему акту, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 3 (трех) процентов от цены договора, в сроки и порядке указанные Застройщиком в письменном требовании, направленном Участнику долевого строительства, с учетом соблюдения Застройщиком пункта 4.3. настоящего договора.

4.7. Акт приема-передачи квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Односторонний акт передачи Квартиры составляется и подписывается Застройщиком.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, в том числе на основании результатов экспертизы, составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту. В этом случае срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.

5.ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

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

5.1.2. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

5.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

5.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

5.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

5.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

5.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.1. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения

договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, фактически уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей:

- просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа,

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

5.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.5.4 настоящего договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения с удержанием штрафа в размере 5% от суммы фактически внесённых Участником денежных средств и за вычетом Суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п. 2.1. настоящего договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.6. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства, фактически внесенные им денежные средства, за вычетом штрафа в размере 5% от суммы фактически внесённых Участником долевого строительства денежных средств и за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п. 2.1. настоящего договора, затрат на перечисление и/или хранение в депозите нотариуса денежных средств, а также неустойки (пени, штраф) и т.д. Указанные фактически внесённые денежные средства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства в течение 45 календарных дней, с момента заключения договора участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, с иным Участником долевого строительства.

5.7. Понесенные Застройщиком затраты на перечисление и/или хранение в депозите нотариуса денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, возмещаются Застройщику в сроки и порядке указанные Застройщиком в требовании направленном Участнику долевого строительства.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается после уплаты им цены договора в полном объеме при наличии письменного согласия Застройщика.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой компанией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования, в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании или путем участия Застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования.

7.2. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи Застройщиком жилого помещения Участнику долевого строительства. При этом договор страхования обеспечивает право Участника долевого строительства на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

7.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного на стоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательства. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.

8.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Квартиры, в случае причинения Участником долевого строительства, Будущим собственником ущерба общему имуществу Жилому дому, Квартире, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), иными строительными работами Квартиры (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства, Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Квартиру, общее имущество Жилого дома, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами) сверх неустойки. В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства, Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень ит.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются справками компетентных органов.

9.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.

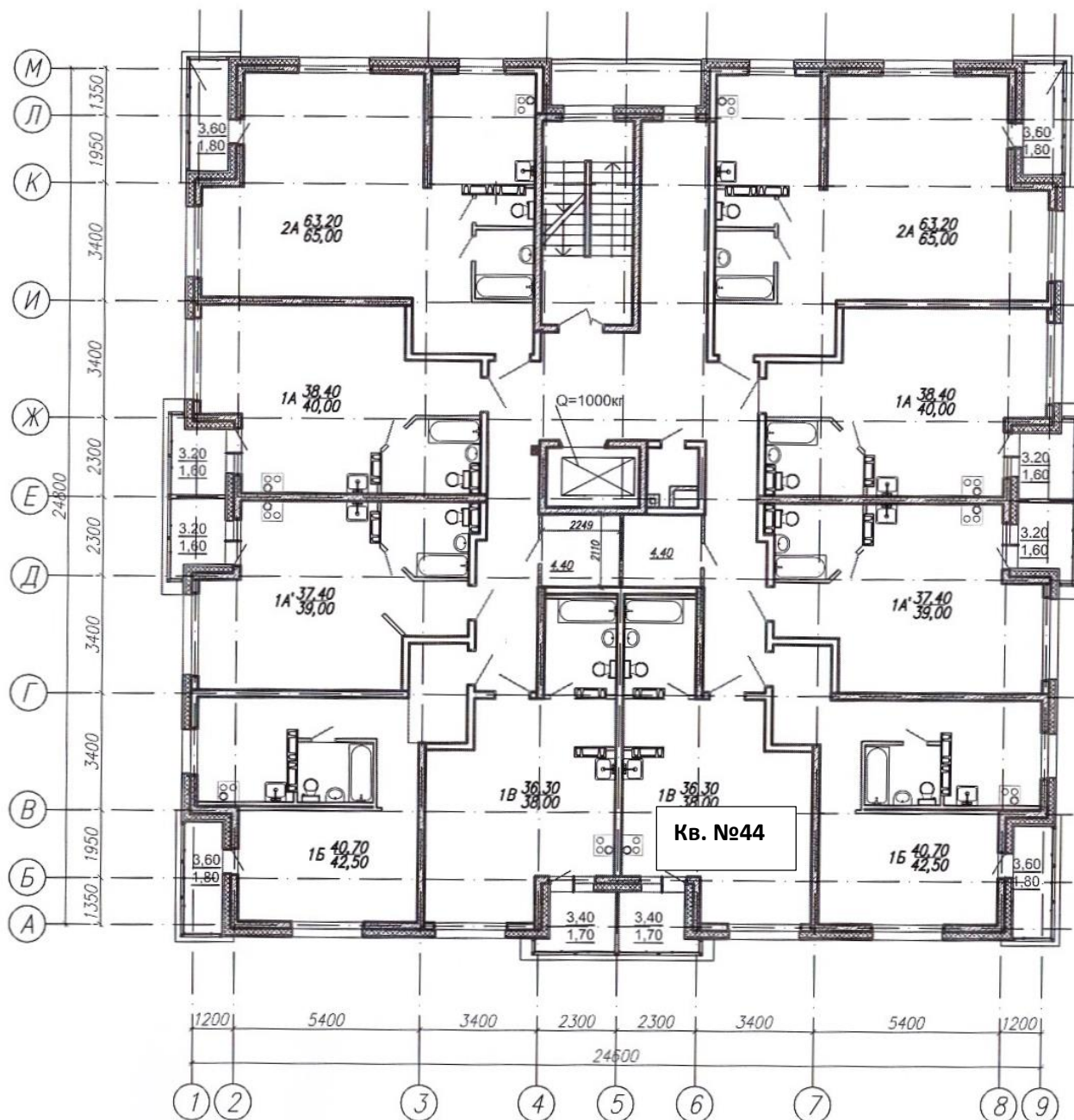
9.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны



Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/Ищенко А.С./

_____/_____/

«__» ____ 20__ года

«__» ____ 20__ года

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве № ____/20__
от «__» ____ 20__ года

Перечень общестроительных и специальных работ, выполняемых на объекте долевого строительства:

1. Отделочные работы. Внутренняя отделка помещений выполнена в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими и эстетическими нормами, с применением современных отделочных материалов. Основные решения по внутренней отделке помещений:

- Стены (внутренние) – выполняются из газо-силикатных стеновых блоков, толщиной 200 мм; с улучшенной штукатуркой;
- Стены (наружные) – система вентилируемого фасада: - фиброцементные плиты, 8 мм; - ветро- влагозащитная мембрана; - утеплитель – плиты теплоизоляционные ISOVER, 150 мм; - монолитный железобетон, 200 мм / андезитобазальтовый блок, 190 мм;

- Стены (межкомнатные) – газо-силикатные стеновые блоки, толщиной 100 мм;
- Пол – выполняется цементная стяжка;
- Потолок – выполняется без шпаклевки со срубкой наплывов бетона;
- Двери (входные) – металлические стандартные с одним замком и глазком;
- Двери (внутренние) – не устанавливаются;
- Окна – оконные блоки ПВХ с двухкамерным стеклопакетом ГОСТ 30674-99;
- Лоджии – выполняется остекление фасадной стоечно-ригельной системой с дополнительным ограждением в соответствии с рабочим проектом.

2. Санитарно-технические работы и оборудование. Сети водоснабжения и водоотведения выполняются в соответствии с нормативными документами и техническими условиями на подключение к системам водоснабжения и канализации, выданными Муниципальным унитарным предприятием «Находка-Водоканал». Сети теплоснабжения (отопления) выполняются в соответствии с нормативными документами и техническими условиями на подключение к городской тепловой сети, выданными Краевым государственным унитарным предприятием «Примтеплоэнерго».

- Холодное водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами, с установкой на них счетчиков холодной воды;
- Сантехоборудование - ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки не устанавливаются;
- Водоотведение - выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки;
- Отопление – централизованное от городских сетей теплоснабжения, с установкой приборов отопления;
- Горячее водоснабжение - осуществляется при помощи электрических водонагревателей накопительного типа, установленных в каждой квартире в количестве -1 шт.

3. Электромонтажные работы и оборудование. Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями ООО «Территориальная Энергосетевая Компания» и действующими инструктивными и нормативными документами.

- Ввод электропитания в квартиру предусмотрен однофазный. На вводе питания установлен квартирный щит по индивидуальной схеме для токоприемников: освещение, электрическая плита, водонагреватель;
- В качестве поэтажных распределительных пунктов приняты щиты индивидуального изготовления, комплектующие приборами учета электроэнергии;
- Электрическая разводка по квартире не выполняется;
- Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение, интернет) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру и без подключения к услугам (телефонизация, телевидение, интернет и т. п.).

4. Места общего пользования, прочие характеристики дома. Полы и стены помещений выполняются гладкими и имеют отделку, допускающую уборку влажным способом. Для отделки применяются высококачественные отделочные материалы, отвечающие необходимым эксплуатационным, эстетическим требованиям.

- Лифт - один пассажирский, грузоподъемностью 1000 кг.;
- Для сбора твердых бытовых отходов организуется на придомовой территории специальная площадка с мусоросборником и контейнерами в соответствии с санитарными правилами и нормами (внутридомовой мусоропровод не предусмотрен).

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____/Ищенко А.С./

_____/_____/

«__» ____ 20__ года

«__» ____ 20__ года