

Форма договора является типовой. Текст выделенный настоящим цветом означает положения, которые должны быть уточнены/удалены в финальной версии договора

**ДОГОВОР № _____ / _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Северодвинск

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «168 Квартал», юридическое лицо, зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИФНС № 46 по городу Москве, ОГРН 1127746426136, ИНН 7703769272, адрес местонахождения: _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) РФ _____, пол: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован (а) по адресу: _____ *индекс* _____ *адрес* _____, именуемый (ая) далее **«Участник»** с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – настоящий договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок по адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ Северодвинск, город Северодвинск, проспект Победы, земельный участок № 15, общей площадью 0,4902 га., кадастровый номер 29:28:104167:1714, право аренды которого принадлежит Застройщику на основании Договора № 12 638001 аренды земельного участка от «26» апреля 2019 года, заключенного между Застройщиком и Администрацией Северодвинска, и зарегистрированного в Управлении Федеральной службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии по Архангельской области и Ненецкому Автономному округу «22» мая 2019 года за номером регистрации 29:28:104167:1714-29/011/2019-92.

1.2. Жилой Дом (далее – «Жилой дом», «Дом») – многоквартирный жилой дом с техническим подпольем, встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, возводимый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Российская Федерация, Архангельская область, городской округ Северодвинск, город Северодвинск, проспект Победы, д. 15 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

Основные характеристики Жилого дома:

Наименование	Описание
Вид:	многоквартирный дом.
Назначение:	жилой.
Этажность:	9 этажей.
Секции:	3-х секционный.
Общая площадь Дома:	9 465,50 кв.м.
Материал наружных стен:	стены - керамические камни толщиной 770 мм., наружный облицовочным слой - керамический кирпич толщиной 120 мм.
Материал поэтажных перекрытий:	сборные железобетонные пустотные плиты заводского изготовления. Плиты балконов монолитные железобетонные толщиной 120 мм и 220 мм в месте заземления в стене.
Фундамент:	монолитные железобетонные ростверки, по бетонной подготовке, на свайном основании.
Внутренние стены и стены лестнично-лифтовых узлов:	стены - несущие толщиной 380 мм. и 510 мм. из керамических камней, стены лестнично-лифтовых узлов – 380 мм.
Лестничные площадки и марши:	сборные железобетонные
Кровля:	плоская, рулонная, утепленная, неэксплуатируемая, водоотвод внутренний организованный.
Отделка фасадов:	цоколь – штукатурка, покраска; пандусы, ступени наружных лестниц – керамогранит с противоскользящей поверхностью; наружные стены – кирпич полнотелый керамический; окна – стеклопакет в ПВХ профиле.
Класс энергоэффективности:	В (высокий).
Класс сейсмостойкости:	Не нормируется.
Степень огнестойкости здания:	II.

1.3. Объект долевого строительства (далее – «Объект») – жилое помещение – квартира, представляющая собой обособленное жилое помещение в Жилом доме, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование	Описание
Назначение:	жилое помещение.
Секция:	—
Этаж:	—
Проектный номер Объекта на площадке:	—
Количество комнат:	—
Проектная общая площадь Объекта:	— кв.м.
Площадь жилой комнаты:	— кв.м.
Площадь прихожей:	— кв.м.
Площадь санузла:	— кв.м.
Площадь кухни:	— кв.м.
Площадь лоджии:	— кв.м.
В Осях	— / —

1.4. Общее имущество – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, оговоренное в проектной декларации, а именно: внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы жилых секций, лестничные площадки, лестничные марши, лифты, лифтовые шахты, земельный участок, на котором расположен данный дом.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям действующего законодательства, градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Проектная общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, и указанная в п. 1.3 Договора, за исключением площади балконов, лоджий, веранд (в случае, если площади балконов, лоджий, веранд указаны в п. 1.3 Договора). Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами в целях определения цены Договора.

1.9. Фактическая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, в т. ч. площадь под размещение межкомнатных перегородок, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади балконов, лоджий, веранд (в случае, если площади балконов, лоджий, веранд указаны в п. 1.3 Договора) по результатам обмеров органа технической инвентаризации на основании фактических замеров, проведенных при вводе дома в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта, применяется для взаиморасчетов Сторон.

1.10. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства в соответствии с федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом участии и другим законодательством РФ.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство №29-1032901000703-612-2016 от 24 февраля 2016 года (далее по тексту договора – «Разрешение на строительство»), выданное Администрацией МО «Северодвинск».

2.2.2. Договор № 12 638 001 аренды земельного участка от «26» апреля 2019 года, заключенный между Застройщиком и Администрацией Северодвинска, и зарегистрированный в Управлении Федеральной службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии по Архангельской области и Ненецкому Автономному округу «22» мая 2019 года за номером регистрации 29:28:104167:1714-29/011/2019-92.

2.2.3. Заключение о степени готовности проекта строительства от «17» июля 2019 года № 34 выданное Инспекцией государственного строительного надзора Архангельской области.

2.2.4. Проектная декларация Застройщика, размещенная на сайтах www.kvartal-pobedy.ru и <https://наш.дом.пф>.

2.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора, Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2 настоящего Договора, а также ознакомился с Проектной декларацией, со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней, информацией и документами о Застройщике, Проектной документацией на строительство Жилого комплекса. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие с содержанием Проектной документации и Проектной декларации.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом прав аренды Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Жилого дома. Указанные права и имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.4.1. Подписанием настоящего Договора, в соответствии со статьей 11.2 Земельного кодекса РФ, Участник дает свое согласие на раздел, объединение, перераспределение (далее – Преобразование) Земельного участка указанного в п. 1.1 настоящего Договора на условиях, определяемых Застройщиком, с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при Преобразовании, постановку на учет вновь образованных в результате Преобразования, земельных участков, прекращение права на Земельный участок в связи с его Преобразованием, государственную регистрацию права Застройщика на вновь образованные в результате Преобразования земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права на земельные участки, образованные в результате Преобразования, на внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений), в том числе на обособленный земельный участок, на территории которого осуществляется строительство Жилого дома. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) Земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Жилой дом. В случае необходимости, Участник обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления о Преобразовании Земельного участка, передать Застройщику нотариально заверенное заявления о согласии на Преобразование Земельного участка оформленное за свой счет. В случае просрочки исполнения указанного обязательства, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки.

2.5. Застройщик, по настоящему Договору, уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд сформированный Публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом от 25.12.2018 N 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.6. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.

2.7. В соответствии с положениями Федерального закона от «27» июля 2006 г. N 152-ФЗ «О персональных данных» (с изменениями), Участник подписанием настоящего Договора дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе номер контактного телефона, включая их сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение, включая автоматизированную обработку), использование, распространение (в том числе передачу), уничтожение, с целью исполнения обязательств по настоящему Договору, а именно: для заключения настоящего Договора, для заключения дополнительных соглашений, соглашения о расторжении, а также для составления иных документов, связанных с приобретением и оформлением в собственность Объекта долевого строительства, для ведения реестров и различных видов отчетных форм и пр.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом, расположенный на земельном участке по строительному адресу: Российская Федерация, Архангельская область, г. Северодвинск, пр. Победы, д.15, и после

получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, входящий в состав Жилого дома.

3.3. Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома указано на плане в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома - II квартал 2020 года.

3.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства не позднее 11.12.2020.

3.6. Объект передается Застройщиком Участнику, в следующем техническом состоянии:

- Монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения, без внутриквартирной разводки;
- Монтаж стояков системы канализации, без внутриквартирной разводки и без установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях);
- Подводка силовой электрической сети до внутриквартирного щитка, без установки оконечных устройств;
- Ввод слаботочных сетей в квартиру (устройство радиоточки), ввод телефонной линии до этажных щитков;
- Выполнение системы приточно-вытяжной вентиляции с естественным побуждением в кухнях и сан. узлах по вертикальным вентиляционным каналам внутри стен;
- Установка входной двери в квартиру;
- Установка пластиковых окон и остекление лоджии;
- Помещения свободной планировки, внутренние перегородки — выполнены только в санузле и ванной комнате.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора (Долевой взнос) составляет: _____ (_____) **рубля _____ копеек, НДС не облагается.** Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.3 Договора.

4.1.1. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, определёнными по данным бухгалтерского учёта Застройщика.

4.2. Стороны согласовали дополнительное существенное условие Договора: Участник безусловно не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены договора, предусмотренной п. 4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.5 настоящего Договора.

4.3. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек, НДС не облагается.** Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как по соглашению Сторон. При этом Стороны принимают во внимание, что ни в Законе о долевом участии, ни в других нормативных правовых актах не содержится положений, устанавливающих порядок определения цены Объекта недвижимости в качестве обязательного требования к договорам участия в долевом строительстве, в связи с чем, стороны будут руководствоваться положениями настоящего Договора.

4.4. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, Участник обязуется уплатить Застройщику разницу в цене Договора, рассчитанную исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.3 настоящего Договора.

В этом случае оплата разницы в цене Договора производится Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения им сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче с требованием о доплате, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в сообщении.

4.5. В случае если Фактическая площадь Объекта, окажется меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу в цене Договора, рассчитанную исходя из одного квадратного метра, указанной в п. 4.3 настоящего Договора.

Возврат разницы в цене Договора производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Участником Акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам, сообщенным Участником долевого строительства в заявлении о возврате денежных средств, поданном Застройщику в письменном виде при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. На сумму возврата не подлежат начислению проценты, неустойки, штрафы.

4.6. Стороны согласовали, что обязательства Сторон, указанные в п.п. 4.4, 4.5 Договора, возникают исключительно в случае изменения Проектной общей площади Объекта, в сторону увеличения или уменьшения более чем на 3 % (Три процента).

4.7. Уплата Цены Договора, в размере, указанном в п. 4.1 Договора, производится Участником в следующем порядке:

4.7.1. в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник осуществляет платёж на расчётный счёт Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора, за счёт собственных денежных средств, в размере _____ (_____) рубля _____ копеек, НДС не облагается.

4.7.2. в срок, не позднее «__» _____ 20__ года, Участник выплачивает оставшуюся Цену договора за счёт собственных денежных средств, на расчётный счёт Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора в размере _____ (_____) рубля _____ копеек, НДС не облагается.

Возможен иной порядок оплаты.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчётов по настоящему Договору в платёжных документах от перечисления сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № __./__ от _____, НДС не облагается».

4.9. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются полностью выполненными в момент поступления денежных средств в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на банковский счёт Застройщика.

4.10. Участник самостоятельно несёт расходы при осуществлении расчётов по настоящему Договору.

4.11. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

4.11.1. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта, расходы по оформлению кадастрового/технического паспорта на Объект, расходы на оформление любых документов, которые необходимы Участнику для государственной регистрации права собственности на Объект;

4.11.2. Расходы на коммунальные услуги по Объекту (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта и т.д.), а также расходы на техническое содержание, ремонт Объекта, расходы, связанные с управлением Жилым домом, содержанием, текущим ремонтом, обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта от Застройщика - подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке;

4.11.3. Расходы, необходимые для исполнения настоящего договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора;

4.11.4. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Объекта, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы;

4.11.5. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом о долевом участии.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее – «срок передачи Объекта»), но не позднее 11.12.2020, при этом Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору.

5.1.1. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

5.2 Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому обеими Сторонами. При этом Участник предупрежден, что в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства может указываться площадь Объекта, определённая органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учёта площади лоджий, балконов и террас, без учёта площади мест размещения возможных для установки

межкомнатных перегородок. Стороны пришли к соглашению, что указанное обстоятельство не служит основанием для применения Застройщиком п.п. 4.4 - 4.6 настоящего Договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.1. Вместе с Актом приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3 Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, сообщает Участнику о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем направления письменного сообщения по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в ст. 12 настоящего Договора. Участник обязуется приступить к приемке Объекта, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче (если иной срок принятия Объекта Участником не будет установлен Застройщиком в сообщении), выполнить все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 4.4 Договора, а также подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (Трёх) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4 Застройщик по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику, в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.3 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных Законом о долевом участии);

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления или распечаткой с сайта Почты России из раздела отслеживания почтовых отправлений).

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта.

5.5 Уклонение и/или Отказ Участника от приемки Объекта и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается необоснованным при наличии одного из следующих обстоятельств:

- неявка Участника в установленный п. 5.3 Договора срок для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

- отказ Участника от приемки Объекта не содержит ссылки на условия Договора и нормы федерального закона, в соответствии с которыми допускается такой отказ;

- отказ Участника от приемки Объекта не содержит мотивированной ссылки на нарушенные Застройщиком условия Договора, требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и норм действующего законодательства и/или указанные Участником ссылки не относятся к обнаруженным Участником несоответствиям Объекта;

- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник в обоснование своего отказа от принятия Объекта и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6 В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.4 Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Руководствуясь ч.2 ст. 438 ГК РФ, Стороны пришли к соглашению, что не получение Застройщиком письменных возражений Участника долевого строительства в течение месяца с момента получения Участником долевого строительства предложения об изменении Договора, означает согласие Участника долевого строительства с новыми сроками окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства, а также возникновение его обязанности по подписанию и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.7 С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2 Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3 Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

6.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на материалы (отделочные, санитарно-технические и другие) соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

6.5 Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6 Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (или ненадлежащих первичных отделочных работ), проведённого самим Участником или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7 При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

6.8 До момента оформления прав собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений. После оформления прав собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.9 В случаях если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора; качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта; или Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки Объекта долевого строительства в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения информации о ненадлежащем качестве.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объёме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учётом уточнения Цены Договора в случае, предусмотренном п.п. 4.4, 4.6 Договора.

7.1.2. С момента получения от Застройщика сообщения в порядке, установленном п. 5.3 Договора, принять Объект путём подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.3. Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счёт в эксплуатирующей организации.

В случае отказа Участника от заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, Участник с даты выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязуется компенсировать Застройщику расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество – расходы по коммунальному

и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей Жилой дом организацией. Указанные расходы компенсируются за период с даты издания Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Расходы, указанные в настоящем пункте, Участник возмещает в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что эти расходы оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Застройщику, Участником выплачивается пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы подлежащей оплате за каждый день просрочки.

7.1.4. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.5. После приёмки Объекта по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, за свой счёт в течение 1,5 (полтора) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.1.7. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Письменное согласие Застройщика является неотъемлемым реквизитом в документах, составленных при уступке права требования, которые будут переданы в регистрирующий орган.

7.1.8. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.1.9. Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.10. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию и кадастровый учет Объекта,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

- уступка права требования к третьим лицам.

7.1.11. Участник предоставляет в регистрирующий орган на момент подписания настоящего Договора все необходимые документы для его регистрации и регистрации залога в силу закона, принадлежащего Участнику на основании настоящего договора.

7.1.12. До получения свидетельства о праве собственности на Объект, Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке, после получения свидетельства о праве собственности на Объект.

7.2 Обязанности Застройщика:

7.2.1 За свой счёт и за счёт денежных средств Участника организовать строительство Жилого дома. Использовать денежные средства, поступившие от Участника долевого строительства, в соответствии с Законом о долевом участии и положениями настоящего Договора.

7.2.2 Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3 Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами.

7.2.4 Застройщик до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5 Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3 Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4 Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

7.5 Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1 Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2 Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1 Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.2 Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по исполнению Сторонами своих обязательств по Договору;

- по решению суда;

- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

10.3. Участник и Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, установленных Законом о долевом участии.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке, Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

10.5. В случаях, предусмотренных в п. 10.3 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Законом о долевом участии.

10.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом участии требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.7. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, не указанным в п. 10.3 настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от Цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.8. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора (полная или частичная неоплата) и/или очередного платежа (п. 4.7 Договора), Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.9. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.10. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

10.11. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона о долевом участии в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона, а также в случае нарушения Участником срока внесения Цены Договора, ее части, внесения очередного платежа не в полном размере, согласно ст. 4 Договора, в порядке установленным действующим законодательством.

10.12. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, при этом с Участника, желающего расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным применимым Законом, Застройщик вправе требовать отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены договора.

10.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации.

10.14. Стороны подтверждают, что изменение Проектной декларации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1 Любая информация о финансовом и ином положении Сторон, а также об условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2 В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

11.3 Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением площади Объекта, является изменение площади Объекта в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 1.3 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации на Дом и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Доме и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь одних частей Объекта может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

11.3.1. Участник дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

11.4 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, Участник обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней извещать Застройщика письменно всеми доступными способами.

Застройщик, об изменении реквизитов, уведомляет путем размещения информации на сайте Застройщика в сети интернет, адрес которого указан в п. 2.2.3 Договора, без направления в адрес Участника письменных уведомлений. Участник считается уведомленным об изменении реквизитов Застройщика надлежащим образом, с момента размещения Застройщиком информации на сайте.

Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом. Все негативные последствия не уведомления Стороной об изменении адреса несёт Сторона, не уведомившая о таком изменении.

11.5 Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все сообщения и уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления, сообщения, претензии, предусмотренные настоящим Договором, направленные Застройщиком, считаются полученными Участником долевого строительства по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления почтового отправления Застройщиком по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора, в том числе и в случае, если оператором почтовой связи любое из указанных отправлений будет возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения и/или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или с сообщением об истечении срока хранения почтового отправления органами почтовой связи.

В таком случае, по истечении указанного в настоящем пункте пятнадцатидневного срока, начинается течение сроков, в которые Участник долевого строительства обязан совершить соответствующие действия, предусмотренные настоящим Договором.

11.6 Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.7 Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8 Приложением к настоящему Договору является:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «168 Квартал»

Адрес местонахождение: _____

ОГРН 1127746426136

ИНН 7703769272 КПП / _____

Банковские реквизиты:

Расч. счет _____

в _____

Корр. счет _____

БИК _____

Участник:

пол: _____, дата рождения: ____ . ____ . ____ года,

место рождения: _____.

Паспорт: № _____, выдан _____

_____, дата выдачи: ____ . ____ . ____ года,

код подразделения: ____ - ____,

зарегистрирован по адресу: ____ *индекс* _____,

номер телефона _____

_____ / _____

М.П.

_____ / _____

(подпись)

(инициалы и фамилия)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № ____/____
участия в долевом строительстве
от «__» ____ 20__ г.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ПЛАНЕ СОЗДАВАЕМОГО ЖИЛОГО ДОМА

Застройщик:
ООО «168 Квартал»

_____/ _____
М.П.

Участник:

_____/ _____
(подпись) (инициалы и фамилия)