

Примечание:

Раздел 4 проекта договора формируется в зависимости от выбранного участником долевого строительства порядка оплаты

ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Место заключения договора: Россия, Архангельская область, город Северодвинск

Дата подписания договора: «__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 19 г. Северодвинска», ОГРН 1092902003127, ИНН 2902064006, КПП 290201001, зарегистрировано 25 декабря 2009 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Северодвинску Архангельской области, свидетельство о государственной регистрации: серия 29 номер 001858227 от 25 декабря 2009 года, расположенное по адресу: Архангельская область, город Северодвинск, Архангельское шоссе, дом 24, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Станкевича Александра Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: серия ____ № _____, выдан _____ года (код подразделения _____), зарегистрированный (ая) по месту жительства по адресу: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в установленные сроки, своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией построить объект капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом, Архангельская область, г. Северодвинск, пересечение ул. Карла-Маркса - ул. Северо-Западная» (далее по тексту – Дом или многоквартирный Дом), и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства жилое помещение (далее по тексту – Квартира или Объект долевого строительства), указанное в пункте 2.2 настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену, указанную в разделе 4, и принять от Застройщика Квартиру.

1.2. Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 29:28:103075:23 (далее по тексту – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды согласно договору аренды земельного участка № 1 от 20 апреля 2017 года, зарегистрированному 01 мая 2017 года в Едином государственном реестре недвижимости за номером 29:28:103075:23/006/2017-1.

1.3. Строительство Дома ведётся Застройщиком на основании разрешения на строительство № 29-1032901000703-780-2018 от 26 февраля 2018 года, выданного Администрацией Северодвинска.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

1.4. Застройщик информирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, в установленном порядке представлена во все соответствующие государственные органы и размещена на сайте www.smy19.ru.

1.5. Понятия и термины, используемые в настоящем договоре:

Общая приведённая площадь жилого – площадь объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, с понижающим коэффициентом для лоджии – 0,5;

Общая площадь жилого помещения – сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Многоквартирный дом или Дом – объект капитального строительства, строительство которого осуществляется на земельном участке, указанном в пункте 1.1 настоящего договора, в составе которого находится Объект долевого строительства.

2. Объект долевого строительства

2.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- количество квартир – 70;
- вид – новое строительство;
- назначение – жилой;
- этажность – двенадцать этажей;
- на первом этаже расположены входная группа, колясочная, технические помещения (тепловой узел, камера для временного хранения мусора, электрощитовая), машино-места (не относятся к общедомовому имуществу);
- на втором этаже расположены технический коридор и нежилые помещения (не относится к общедомовому имуществу);
- 3-12 этажи – жилые помещения;
- общая площадь квартир – 3132 кв. м.;
- наружные стены – общая толщина 506 мм, многослойные из газоблоков толщиной 250 мм, утеплителя - минеральной ваты – 100 мм и фасадной системы «Альт-Фасад-01» с облицовкой из керамогранита - 256 мм.
- поэтажные перекрытия – из пустотных железобетонных плит и монолитных железобетонных участков;
- класс энергоэффективности – В;
- сейсмостойкость – расчет на сейсмические воздействия не требуется.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является запроектированное на ___ (_____) этаже Дома жилое помещение:

Строительные оси	Предварительный номер квартиры	Кол-во комнат	Общая приведенная площадь (кв.м.)	Общая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь кухни (кв.м.)	Жилая площадь (кв.м.)	Площадь балкона (лоджии) (кв.м.)

Планировка и расположение Квартиры на этаже Дома приведены в Приложении № 1, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.3. Стороны констатируют и соглашаются, что указанная в настоящем договоре общая приведенная площадь Квартиры после завершения строительства многоквартирного Дома и проведения технической инвентаризации может отличаться от площади Квартиры (с учётом лоджии или балкона), полученной по результатам технической инвентаризации, и данная

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

разница площадей не будет являться основанием для расторжения настоящего договора или иного изменения существующих между Сторонами обязательств, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

Для целей настоящего договора Стороны договорились считать существенным изменением размера площади Квартиры разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в договоре, и площадью Квартиры (с учётом лоджии или балкона), установленной по результатам технической инвентаризации, превышающей более 5 (пяти) квадратных метров.

2.4. Квартира передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой, в состав которой входят следующие виды отделочных работ:

- устройство межкомнатных перегородок;
- установка оконных и балконных дверных блоков из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление лоджий из алюминиевых профилей с одинарным стеклом;
- установка входной двери в квартиру;
- устройство цементно-песчаной стяжки полов по звукоизоляционной прокладке (засыпке);
- выполнение простой штукатурки стен, затирки с категорией качества поверхности К1 согласно СП 71.13330.2017;
- установка откосов оконных проемов, подоконной доски;
- гидроизоляция ванных комнат и санузлов;
- установка натяжных потолков;
- монтаж системы отопления, установка радиаторов;
- монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета, установка счетчиков воды, без внутриквартирной разводки;
- монтаж системы канализации без внутренней разводки и установки сантехприборов (в санузлах, кухнях);
- устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах, кухнях;
- установка квартирного электросчета с вводным автоматическим выключателем и автоматическими выключателями на линиях. Внутриквартирная электрическая разводка по квартире с установкой электрических розеток.

2.5. При заключении настоящего договора, стороны принимают во внимание, что в его цену не включена чистовая отделка Квартиры (устройство покрытий полов со звукоизоляцией, штукатурка (шпаклевка) стен с категорией качества поверхности выше К1 согласно СП 71.13330.2017, оклейка обоями, облицовка керамической плиткой, установка внутриквартирных дверей, внутриквартирная разводка систем холодного, горячего водоснабжения, канализации, радиофикационной сети, установка сантехприборов, установка квартирного электрозвонка, оборудование квартир телевидением и телефонизацией).

2.6. Площадь общего имущества многоквартирного Дома составит 946,1 кв. м.

В состав общедомового имущества входят следующие помещения:

- Электрощитовая;
- Межквартирные коридоры;
- Камера для временного хранения мусора;
- Колясочная;
- Тепловой узел;
- Тамбур-шлюз;
- Лифтовой холл;
- Лестничная клетка;
- Проезд к машино-местам;
- Технический коридор;
- Воздушная зона.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не обременён притязаниями третьих лиц, не заложен, в споре и (или) под арестом не состоит, каких-либо иных обременений не имеет.

2.8. После ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, в собственность Участника долевого строительства поступает общее имущество многоквартирного дома, определяемое по правилам ст. 36 ЖК РФ, в том числе: несущие и ограждающие конструкции здания; входы в подъезды; лестничные клетки и лестничные марши; лифты и мусоропроводы; системы тепло- и водоснабжения, водоотведения, электроснабжения; тепловой пункт и водомерный узел; система вытяжной вентиляции; чердак с кровлей; элементы благоустройства Дома и т.д.

К общему имуществу многоквартирного Дома не относятся помещения коммерческого назначения и иные нежилые помещения, располагаемые в этом многоквартирном доме и являющиеся самостоятельными объектами недвижимости, а также те части многоквартирного Дома и инженерные коммуникации, которые предназначены исключительно для обслуживания этих нежилых помещений.

К числу нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества многоквартирного дома относятся:

- Машино-места;
- Нежилые помещения 2-го этажа.

3.Сроки строительства.

Порядок передачи Квартиры Участнику долевого строительства

3.1. Срок окончания строительства Дома и ввод его в эксплуатацию – не позднее 30 сентября 2019 года.

3.2. Застройщик обязан предъявить Участнику долевого строительства для приёмки Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 17 декабря 2019 года.

Приёмка Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, соответственно передача такого объекта Застройщиком, должна быть осуществлена не позднее 31 декабря 2019 года.

Застройщик вправе осуществить передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства досрочно, то есть ранее сроков, указанных в настоящем пункте.

3.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту по форме, установленной Приложением № 2 к настоящему договору.

3.4. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленные сроки, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан уведомить Участника долевого строительства о переносе сроков окончания строительства и переносе сроков передачи Квартиры.

Уведомление Участника долевого строительства о переносе сроков окончания строительства Дома и переносе сроков передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства направляется в письменном виде путем вручения Участнику долевого строительства или уполномоченному им лицу соответствующего уведомления или направления такого уведомления Участнику долевого строительства по почте заказным письмом по указанному в настоящем договоре адресу. По истечении 7 (семи) дней с момента направления Участнику долевого строительства заказного письма, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязанности по информированию Участника долевого строительства о переносе срока передачи Объекта долевого строительства.

Новые сроки передачи Объекта долевого строительства являются едиными для всех участников долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / А. Е. Станкевич /

_____ / _____ /

В течение 10 (десяти) дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о переносе сроков передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен подписать соглашение о переносе сроков либо отказаться от дальнейшего исполнения настоящего договора и потребовать его расторжения. В случае, если Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления о переносе сроков будет сохранять молчание, тогда такое молчание признаётся выражением воли Участника долевого строительства на согласование новых сроков передачи Объекта долевого строительства, указанных в уведомлении, то есть новые сроки передачи Объекта долевого строительства считаются согласованными.

В случае отказа Участника долевого строительства от дальнейшего исполнения договора, настоящий договор между Сторонами расторгается и Участнику долевого строительства выплачивается внесённая им денежная сумма.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного Дома и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приёмке в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение о завершении строительства многоквартирного Дома и готовности Квартиры к передаче направляется в письменном виде путем вручения Участнику долевого строительства или уполномоченному им лицу или направления такого сообщения Участнику долевого строительства по почте заказным письмом по указанному в настоящем договоре адресу. По истечении 7 (семи) дней с момента направления Участнику долевого строительства заказного письма, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязанности по информированию Участника долевого строительства о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче.

Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства о готовности Квартиры к передаче, в том числе: СМС сообщения, телефонограммы, электронные письма.

3.6. До подписания передаточного акта, в случае наличия претензий к Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства вправе уведомить Застройщика о наличии таких претензий и потребовать от Застройщика составления соответствующего двустороннего акта.

В том случае, если указанные Участником долевого строительства недостатки нарушают требования технических регламентов и (или) условия настоящего договора, и (или) иные обязательные требования, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта, потребовав составления двустороннего акта о несоответствии объекта ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...» и устранения выявленных недостатков, а Застройщик обязан устранить недостатки в срок, не превышающий 45 (Сорок пять) дней с момента их выявления (даты составления двустороннего акта о несоответствии объекта ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...»).

В том случае, если указанные Участником долевого строительства недостатки не отвечают признакам, указанным в части первой настоящего пункта, Участник долевого строительства не вправе отказываться от подписания передаточного акта. Такие недостатки устраняются в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

В случае отказа от подписания передаточного акта, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не передаётся.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. С момента составления такого акта Квартира считается переданной Участнику долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

Необоснованный отказ Участника долевого строительства от принятия Квартиры считается просрочкой на стороне Участника долевого строительства. В этом случае на период такой просрочки Застройщик не несёт обязательств по уплате неустойки в связи с нарушением сроков передачи Объекта долевого строительства.

3.8. С момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру Участник долевого строительства несет риск повреждения и физической утраты Квартиры, а также бремя расходов по содержанию и эксплуатации переданной ему Квартиры.

За период уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по содержанию общего имущества многоквартирного Дома, по оплате коммунальных услуг (энергоресурсов).

3.9. Квартира передаётся Участнику долевого строительства в степени готовности, определённой разделом 2 настоящего договора.

4. Цена договора и порядок её уплаты

4.1. Цена настоящего договора включает в себя денежные суммы, подлежащие уплате Участником долевого строительства Застройщику, имеющие целевое назначение и предназначенные для строительства (создания) Дома или возмещения затрат Застройщика, связанных со строительством Дома, а также оплату услуг Застройщика по организации строительства (создания) многоквартирного Дома.

4.2. Согласованная настоящим договором цена является фиксированной и увеличению не подлежит, за исключением случаев изменения существенных обстоятельств, при которых Стороны исходили при заключении настоящего договора, в том числе в случае возникновения чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств. В этом случае цена договора может изменяться по соглашению Сторон либо в судебном порядке.

4.3. Оплата цены настоящего договора осуществляется Участником долевого строительства в два этапа:

4.3.1. I этап. Участник долевого строительства оплачивает часть стоимости строительства Дома и услуги Застройщика в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в следующем порядке:

- денежная сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств;

- денежная сумма в размере _____ (_____) **рубля 00 копеек** уплачивается Участником долевого строительства за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участникам долевого строительства _____

(именуемым далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от 00 _____ 20__ года (далее по тексту Кредитный договор). Стороны определили, что Объект недвижимости с момента подписания настоящего договора и до момента полной оплаты Объекта недвижимости не будет находиться в залоге у Застройщика. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на приобретаемый Объект недвижимости, он передается в залог Банку (**считается заложенным в силу закона**) в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогоу является _____, местонахождение: _____, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации _____ года за регистрационным номером _____, ИНН _____, ОГРН _____, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до _____ года, серия _____ № _____, выданное _____, дата внесения записи _____ г., почтовый адрес: _____, реквизиты: _____, к/с _____, БИК _____, являющееся кредитной организацией по

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

законодательству Российской Федерации, а Залогодателем – Участник долевого строительства. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Участника долевого строительства, возникших на основании Кредитного договора № _____ от _____ 20__ года о предоставлении кредита по программе «_____» в сумме _____ (_____) рубля _____ копеек с уплатой за пользование кредитом _____, _____ (_____) процентов годовых на инвестирование строительства объекта недвижимости: _____комнатной квартиры с предварительным номером № _____, расположенной в строительных осях _____, на _____ этаже в _____ этапе объекта капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом, Архангельская область, г. Северодвинск, пересечение ул. Карла-Маркса - ул. Северо-Западная», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 29:28:103075:23 на основании разрешения на строительство № 29-1032901000703-780-2018 от 26 февраля 2018 года, выданного Администрацией Северодвинска, заключенного между _____, и Банком в городе Северодвинск _____ 20__ года на срок _____ (_____) месяцев, считая с даты его фактического предоставления.

Права Банка в отношении приобретаемого Заемщиком объекта оформляются закладной в пользу Банка.

Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возврат кредита в сумме _____ (_____) рубля **00 копеек;**

- уплату _____ процентов на сумму кредита в размере _____, _____ (_____) процентов годовых за весь период на срок _____ (_____) месяцев.

Залоговая стоимость объекта недвижимости устанавливается в размере 90 (Девяноста) процентов от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке стоимости объекта недвижимости.

С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участникам долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требования действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости.

4.3.2. В случае, если по результатам технической инвентаризации фактическая площадь Квартиры будет увеличена по отношению к общей приведенной площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, более чем на 1 (один) метр Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику превышение (разницу), исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей _____ копеек.

В случае, если по результатам технической инвентаризации фактическая площадь Квартиры будет уменьшена по отношению к общей приведенной площади Квартиры, указанной в настоящем договоре, более чем на 1 (один) метр Застройщик обязуется уплатить Участнику долевого строительства разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей _____ копеек.

При расчёте размера доплаты (возврата) денежных средств не учитывается превышение (уменьшение) площадей квартиры на установленный настоящим пунктом допустимый размер – 1 (один) квадратный метр.

4.3.3. Для целей денежных расчётов, указанных в подпункте 4.3.2 настоящего договора, общая приведенная площадь Квартиры, указанная в настоящем договоре, и фактическая площадь

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

Квартиры с учётом лоджии и, определённая по результатам технической инвентаризации, рассчитываются из площадей всех частей Квартиры (комнаты, кухни, санузла, кладовой, прихожей, коридора, лоджии и т.д.).

Площадь лоджии определяется с понижающим коэффициентом 0,5.

4.3.4. Доплата (возврат) денежных средств, осуществляемая в случае несовпадения площадей Квартиры, должна быть осуществлена в течение 30 (тридцати) дней с момента получения одной из сторон (должником) письменного требования другой стороны (кредитора) о необходимости проведения доплаты (возврата) денежных средств.

Требование о доплате (возврате) денежных средств вручается непосредственно должнику или направляется по почте заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре. Указанное требование считается полученным должником с момента его вручения либо по истечении 7 (семи) дней с момента передачи требования в почтовое отделение.

4.4. Второй этап. Участник долевого строительства производит в адрес Застройщика окончательный платёж в размере _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче.

4.5. Цена настоящего договора с учётом всех этапов платежей согласована Сторонами в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.6. Указанные в настоящем разделе платежи Участник долевого строительства обязан вносить на банковский счёт Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего договора. При заполнении платежных документов Участник долевого строительства должен в назначении платежа указать реквизиты договора и соответствующий этап платежей, по которому вносятся денежные средства.

5. Гарантия качества

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением инженерного и технологического оборудования, и исчисляется со дня ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет 3 (три) года.

Под инженерным и технологическим оборудованием подразумеваются системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, отопления, кровельное покрытие, косметическая отделка парадных, входные двери и т.д.

5.2. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть безвозмездно устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц по письменному требованию Участника долевого строительства в течение 45 (Сорока пяти) дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства такого требования.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если будет выявлена незаконная перепланировка и (или) переоборудование Объекта долевого строительства, а также, если вследствие проведённого переустройства и (или) переоборудования Квартиры изменятся технические характеристики квартиры, в отношении которых Участнику долевого строительства будут предъявляться претензии.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требования технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / А. Е. Станкевич /

_____ / _____ /

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Построить Дом, ввести его в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства предусмотренную настоящим договором Квартиру.

6.1.2. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Дома, а также о дате передачи Квартиры.

6.1.3. В согласованные Сторонами сроки обеспечить присутствие своего представителя для государственной регистрации настоящего договора и дополнительных соглашений к нему.

6.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для целей, связанных со строительством Дома. При недостатке вложенных денежных средств для строительства Дома (Объекта долевого строительства) дополнительные расходы на достройку Дома относятся на Застройщика за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором. В случае, если по окончании строительства Дома в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные сэкономленные Застройщиком денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, они считаются вознаграждением Застройщика. В этом случае Участник долевого строительства не имеет права требовать возврата неиспользованных средств.

6.1.5. Устранять в разумный срок по письменному требованию Участника долевого строительства недостатки Квартиры, возникшие вследствие отступления при строительстве Квартиры от условий настоящего договора, в случае, если указанные отступления (недостатки) привели к ухудшению качества Квартиры.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации объекта недвижимости (квартиры) и права собственности на неё, в частности передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры. Регистрация объекта недвижимости (квартиры) и права собственности на неё производятся Участником долевого строительства и за его счёт.

6.1.7. После ввода Дома в эксплуатацию организовать надлежащее содержание общего имущества многоквартирного Дома.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. В установленном порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию, в том числе в архитектурные и конструктивные решения, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству.

6.2.2. Требовать от Участника долевого строительства своевременной уплаты предусмотренной настоящим договором цены.

6.2.3. В случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых по настоящему договору обязательств, требовать надлежащего их исполнения, в том числе применять к Участнику долевого строительства предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором обеспечительные меры и меры ответственности.

6.2.4. Расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством и настоящим договором.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. В согласованные Сторонами сроки передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора.

6.3.2. Своевременно и в полном объеме исполнять обязанности по уплате цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора. Оплата цены настоящего договора должна осуществляться не ранее государственной регистрации настоящего договора.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/ А. Е. Станкевич /

_____/ _____ /

6.3.3. Принять Квартиру и подписать передаточный акт в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

Предоставление доступа в Квартиру и передача ключей от Квартиры и Участнику долевого строительства осуществляется после подписания Передаточного акта по форме, определённой Приложением № 2 к настоящему Договору.

При подписании Участником долевого строительства Передаточного акта с замечаниями, доступ в Квартиру Участнику долевого строительства не предоставляется до устранения Застройщиком замечаний, ставших препятствием к приёму Квартиры.

6.3.4. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить об этом Застройщику.

6.3.5. Без получения соответствующих разрешений и согласований не производить в Квартире и Доме работы, связанные с проведением перепланировки и переоборудованием квартиры (демонтаж стен и перегородок, устройство ниш, пробивка проемов в стенах и перекрытиях и др.), а также работ, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (установку снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада). Запрещается проведение каких-либо работ в отношении несущих конструкций здания, за исключением работ по их отделке (штукатурка, шпатлевание, покраска и т.д.).

После регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру, работы по её переустройству и перепланировке выполняются с разрешения органов местного самоуправления.

6.3.6. Единовременно с подписанием передаточного акта на Квартиру подписать договор с управляющей организацией, регулирующий отношения по содержанию общего имущества Дома, поставке коммунальных услуг (коммунальных ресурсов), содержанию придомовой территории.

6.3.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента подписания Сторонами передаточного акта осуществить государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и передать документы, подтверждающие регистрацию права собственности Застройщику.

6.3.8. Расходы по регистрации права собственности на Квартиру несёт Участник долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Производить уступку прав по настоящему договору, передавать права по настоящему договору в залог или обременять их иным образом в порядке, установленном действующим законодательством, с обязательным уведомлением об этом Застройщика.

6.4.2. Требовать от Застройщика своевременного исполнения обязанностей по передаче Квартиры и устранения выявленных недостатков, если такие недостатки влияют на качество Квартиры.

6.4.3. Расторгнуть настоящий договор в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством или настоящим договором.

6.5. Кроме прав и обязанностей, указанных в настоящем разделе, Стороны также несут иные обязанности и пользуются иными правами, установленными действующим законодательством и другими разделами настоящего договора.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также по требованию одной из Сторон в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством или настоящим договором.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно путём составления дополнительных соглашений, которые с момента подписания Сторонами

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / А. Е. Станкевич /

_____ / _____ /

настоящего договора становятся неотъемлемой его частью и подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством, за исключением случаев изменения условий настоящего договора по умолчанию сторон, в одностороннем порядке либо по решению суда.

7.3. Стороны могут расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, которые установлены настоящим договором и действующим законодательством.

7.4. Участник долевого строительства также может при отсутствии оснований для расторжения договора, указанных в ч. 1, 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, обратиться к Застройщику с предложением расторгнуть настоящий договор по обоюдному согласию сторон при условии уплаты Застройщику отступного в размере 2% от цены настоящего договора, но не более 100 000 рублей.

8. Способы обеспечения исполнения обязательств, ответственность Сторон

8.1. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента его государственной регистрации у Участник долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный Дом.

8.2. В соответствии с Федеральным законом «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» № 218-ФЗ Застройщиком произведен взнос в компенсационный фонд в обязательном размере 1,2 % (Одна целая и две десятых процента) от согласованной сторонами цены настоящего договора. Указанный взнос является мерой, обеспечивающей обязательство Застройщика перед Участником долевого строительства по строительству Многоквартирного дома.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием просрочки исполнения другой стороной встречных обязательств либо возникновением обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера – температура воздуха, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, отклоняющиеся от обычных и препятствующие исполнению обязательств; техногенные катастрофы – пожары, разрушения и т.д., произошедшие не по вине Сторон; экономический кризис – повсеместное увеличение цен на строительные материалы и подрядные работы более чем на пятнадцать процентов, дестабилизация работы банковской системы, девальвация национальной валюты; публичные акты – издание органами государственной власти и местного самоуправления обязательных к исполнению правовых актов, изменяющих условия строительства Дома, требующих внесения существенных изменений в утверждённую проектную документацию, боевые действия, террористические акты, забастовки.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / А. Е. Станкевич /

_____ / _____ /

Форс-мажорные обстоятельства доказываются Стороной, которая на них ссылается, если данные обстоятельства не являются общеизвестными и не требуют доказательств.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами при выполнении настоящего договора, Стороны должны разрешать путём переговоров и (или) в претензионном порядке, путем направления претензии ценным письмом с описью вложения и уведомлением о получении либо вручением курьером по адресам Сторон, указанным в настоящем договоре.

В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам, а также в случае, если Сторона не ответит другой Стороне на письменное предложение в течение 10 (десяти) календарных дней, тогда такой спор может быть передан для разрешения в суд по месту нахождения Застройщика.

9.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора несет Участник долевого строительства.

9.3. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя в порядке, определенном настоящим договором и (или) действующим законодательством, в том числе по адресам, указанным разделе 10 настоящего договора.

9.4. В случае изменения у одной из Сторон адреса (или) банковских реквизитов, указанная Сторона обязана письменно уведомить другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений, в противном случае, при отсутствии/несвоевременном уведомлении об указанных изменениях, направление другой Стороной писем, уведомлений, претензий и т.п., а также исполнение обязательств по оплате, по старым реквизитам, указанным в настоящем договоре, будет считаться надлежащим исполнением.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. На момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства в браке _____.

9.7. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для Росреестра РФ.

9.8. Настоящий договор имеет приложения, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Планировка и расположение Квартиры на этаже Дома;
- Приложение № 2 – Передаточный акт.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-монтажное управление № 19 г. Северодвинска»

Юридический адрес: 164500, Архангельская область, город Северодвинск, Архангельское шоссе, 24, тел. 8 (8184) 56-60-99;

ОГРН 1092902003127 ИНН 2902064006 КПП 290201001;

Почтовый адрес: 164500, Архангельская область, город Северодвинск, Архангельское шоссе, 24, тел. 8 (8184) 56-60-99;

Банковские реквизиты: р/сч № 40702810748110000326 в АРХАНГЕЛЬСКИЙ РФ АО "РОССЕЛЬХОЗБАНК", г. Архангельск (БИК 041117772, к/сч № 30101810000000000772)

Директор _____ / А. Е. Станкевич /

Застройщик: _____ Участник долевого строительства: _____

_____ / А. Е. Станкевич / _____ / _____ /

Участник долевого строительства:
Паспорт:
Адрес регистрации по месту жительства:
Почтовый адрес:
Тел. (факс):
Адрес электронной почты:

(Собственноручно, полностью: подпись, Фамилия, Имя, Отчество)

Застройщик:

_____ / А. Е. Станкевич /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /