

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Владивосток

_____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ареал-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора Шмидта Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке (кадастровый номер 25:28:020009:1016), имеющем местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир нежилое здание (лит.1-13), почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фонтанная, д.3, многоквартирный жилой дом (корпус 1-4) со встроенно-пристроенными помещениями и автостоянкой (далее по тексту – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 25 № 003089945, выданное ИФНС РФ по Фрунзенскому району г. Владивостока от 26.07.2010 г.

- Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 25 № 003089947 от 26.07.2010 г.

- Разрешение на строительство от «17» августа 2016 г. № RU 25304000-483/2016 выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия разрешения на строительство до «17» августа 2019г.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 25.02.2016г. серия 25 АВ №612134

- Заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 25-2-1-2-0073-16 от 01.08.2016г. выдано КГАУ «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края»; заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 25-2-1-2-0060-17 от 20.06.2017 г. выдано КГАУ «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края»; заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 25-2-1-2-0067-17 от 06.07.2017 г. выдано КГАУ «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края»; заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 25-2-1-2-0129-17 от 20.12.2017 г. выдано КГАУ «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края».

1.3. Объектом долевого строительства является входящая в состав Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, _____комнатная квартира проектной общей площадью _____ кв.м. (в том числе площадь комнаты _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования _____ кв.м., площадь лоджии (с учетом понижающего коэффициента _____ кв.м.), назначение: жилое, расположенная в корпусе _____(____) на _____ этаже, строительный номер _____, строительные оси _____/_____/_____/_____, уровень отметки: _____, а также общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади

объекта долевого строительства (далее по тексту «Объект» или «объект долевого строительства»).

1.4. Технические и строительные характеристики Объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью. План Объекта указан в Приложении № 2 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего договора строящийся Объект в споре и под арестом (запрещением) не состоит, правами третьих лиц не обременен.

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2019 г. Точная дата передачи Объекта определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе сдать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.7. В соответствии с проектной документацией Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

вид: монолитный;

назначение: жилой;

количество этажей: стилобат-1,2; жилые корпуса №1, №2, №3, №4-13/17/20/17

общая площадь: 33 063,10 кв.м.;

материал наружных стен: железобетон;

материал поэтажных перекрытий: железобетон;

класс энергоэффективности: А;

категория здания по степени сейсмической опасности принята по картам ОСР-97 как карта А– массовое строительство.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена настоящего договора определена, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Объекта ____ (_____) рублей ____ копеек. При этом стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта определена с учетом общего имущества всего Многоквартирного дома пропорционально площади Объекта.

Цена настоящего договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика составляют разницу между фактическими затратами на строительство (создание) Объекта и ценой настоящего договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену настоящего договора путем перечисления денежных средств в российских рублях на расчетный счет Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

При переводе денежных средств на расчётный счёт Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа «Взнос по договору участия в долевом строительстве № ____ от _____ года». При оплате третьими лицами, указать Ф.И.О. Участника долевого строительства.

2.3. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств является дата поступления их на расчетный счет Застройщика.

2.4. Полная оплата цены договора подтверждается «Справкой о полной оплате», которую Застройщик обязуется подписать и выдать в течение 3 (трех) дней с даты получения денежных средств в полном объеме в сумме, указанной в п.2.1 настоящего договора.

2.5. После получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных лицами, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, при наличии

отклонения фактической общей площади Объекта от площади, указанной в п.1.3. настоящего договора в сторону увеличения, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении цены по настоящему договору. При этом Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость разницы между фактической (с учетом площади лоджий и балконов) и проектной (с учетом площади лоджий и балконов) площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п.2.1. настоящего договора, в безусловном порядке до подписания акта приема-передачи Объекта.

2.6. Дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся и Застройщик не обязан возвращать Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в документе, подтверждающем государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, будет указана общая площадь Объекта без учета площади лоджий и балконов.

2.7. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

Моментом определения экономии или перерасхода денежных средств участников долевого строительства будет являться дата подписания акта приема-передачи Объекта между Застройщиком и участником долевого строительства, так как именно в этот момент одновременно будут выполнены следующие условия:

подписаны все документы о передаче объектов долевого строительства;

завершено расходование денежных средств, полученных Застройщиком от участников долевого строительства на цели, установленные Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, в том числе на цели погашения основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам с целью пополнения оборотных средств Застройщика на возведение Объекта; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях переуступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договоры переуступки прав требования; расходы согласно позиций включаемых в сводный сметный расчет; расходы, связанные с содержанием службы заказчика-застройщика; исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, обязательств на выполнение технических условий по подключению Многоквартирного дома к инженерным сетям, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств Участникам долевого строительства, в случаях расторжения договора долевого участия.

3.1.2. Представлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Застройщик, в порядке, предусмотренном настоящим договором, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п.2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены по настоящему договору в связи с увеличением его площади, и полной оплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафы, пени) (при их наличии), иных платежей, предусмотренных настоящим договором, обязуется представить Объект Участнику долевого строительства для его приемки.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в степени готовности.

3.1.6. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

3.1.7. В случае приостановления строительства и принятия решения о консервации Многоквартирного дома, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3.1.8. В рамках исполнения обязанности Застройщика по передаче объектов внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в государственную собственность или в муниципальную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций, Застройщик обязуется выполнить полный комплекс мероприятий по оформлению инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры и по передаче их в государственную собственность или в муниципальную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций.

3.1.9. При невозможности исполнения обязанности Застройщика по передаче объектов внешних инженерных сетей и иных объектов инфраструктуры в государственную собственность или в муниципальную собственность или в собственность ресурсоснабжающих организаций, внешние инженерные сети и иные объекты инфраструктуры, построенные за счет Участников долевого строительства, поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, как Общее имущество Многоквартирного дома, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, и передаются Застройщиком по соответствующему акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (ТСЖ, управляющей компании), осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно внести платежи в размере и сроки, предусмотренные договором.

3.2.2. В случае уступки права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (семи) рабочих дней с даты перехода права требования Объекта к третьему лицу.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект.

3.2.4. Принять Объект по акту приема – передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

3.2.5. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах согласно инструкции по эксплуатации, которую Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства при подписании акта приема-передачи Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта и его элементы.

3.2.6. В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирного дома в своей части (определяемой по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания организации, осуществляющей функции по

управлению и обслуживанию Многоквартирного дома, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

3.2.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекта перепланировка возможна в установленном законом порядке.

3.2.8. Участник долевого строительства как залогодержатель в отношении Многоквартирного дома дает свое согласие на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Многоквартирный дом в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Приморскому краю. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.

3.3. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены договора, указанной в п.2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены договора в порядке, предусмотренном п. 2.5. настоящего договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим договором, подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему договору, акта приема-передачи Объекта.

3.5. В случае, предусмотренном п. 2.5. настоящего договора, внести денежные средства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления.

3.6. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на Объект.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Застройщик вправе заключать сделки с подрядчиками и иными лицами на своё усмотрение для достижения целей настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства вправе после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта быть допущенным на Объект для производства отделочных работ по письменному согласованию с Застройщиком.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

5.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании акта приема-передачи Объекта в срок не позднее 31 декабря 2019 года.

5.2. Не менее чем за 1 месяц до даты начала передачи Объекта Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, о возможности и необходимости принятия Объекта по акту приема-передачи Объекта, а также предупреждает Участника долевого строительства о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному

Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

5.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта или необоснованного отказа от принятия, Застройщик в порядке, установленном законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с непринятием Участником долевого строительства Объекта в установленный срок.

При передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по одностороннему акту, сторонами настоящего договора согласовано, что Участник долевого строительства принимает Объект по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта, принятого им по одностороннему акту, составленному Застройщиком он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.6. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта в случае непринятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта Участником долевого строительства.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта по истечении установленного договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

5.8. Одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства обязуется заключить договор на техническое обслуживание Объекта, общего имущества Объекта и предоставление коммунальных услуг с Товариществом собственников жилья, организованным в построенном доме, или иной организацией, обеспечивающей эксплуатацию дома.

5.9. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства, лично либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем договоре как «Почтовый адрес».

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

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

6.2. В случае расторжения настоящего договора по основанию, установленному п.9.2. настоящего договора, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства каких-либо убытков, вызванных расторжением настоящего договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случаев, предусмотренных разделом 7 настоящего договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.3.2.5., п.3.2.7. настоящего договора, а также в случае причинения Участником долевого строительства/Будущим собственником ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, Объекту, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.) иными строительными работами (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства/ Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Объект, общее имущество Многоквартирного дома, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами). В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства/Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

6.5. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты стоимости Объекта, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.6. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Объекта и Многоквартирного дома, соответствие Объекта и Многоквартирного дома проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего договора, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта и Многоквартирного дома, составляет 5 (пять) календарных лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и Многоквартирного дома, составляет 3 (три) календарных года. Течение указанного гарантийного срока начинается со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Объекта (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Объекта, а также фактическая площадь лоджии/балкона, могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.3. настоящего договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь комнаты и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, не будет являться существенным нарушением условий настоящего договора.

6.9. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушением требований к качеству Объекта, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме и в Объекте, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

6.10. Независимо от неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных настоящим договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением все убытки и расходы.

6.11. В рамках настоящего договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.

7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС – МАЖОР)

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также действия или бездействие, в том числе нарушение сроков рассмотрения и принятия решений органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими компетентными органами, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

7.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.4. Если форс – мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

7.5. Сторона обязана известить другую Сторону в письменной форме о характере обстоятельств непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение договора в письменной форме.

7.6. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы, помимо указанных в п.7.2 договора, в виде таких явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему договору будет автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. В обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта:

- принадлежащий Застройщику на праве собственности земельный участок;
- строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

8.2. Залогом имущества (п. 8.1. договора) обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях предусмотренных настоящим договором и (или) Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с договором и (или) Федеральными законами.

8.3. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего договора, не распространяется на объект долевого строительства.

8.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства.

8.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 8.4., независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

8.6. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 8.1 настоящего договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

8.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика на основании генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № Г03-84-2481/16 от 14 декабря 2016г., заключенного между Застройщиком и Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ»», адрес: 390023, Рязанская область, г.Рязань, ул.Есенина, д.29 ИНН 7743014574 КПП 623401001.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

9.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях нарушения Участником долевого строительства срока внесения оплаты в течение более чем 2 (два) календарных месяца.

9.3. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, не связанной с нарушением Застройщиком срока передачи Объекта, а равно по инициативе Застройщика при наличии оснований, указанных в п.9.2. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется в 3-х (трех) дневный срок возместить Застройщику сверх неустойки, предусмотренной настоящим договором, убытки. Стороны пришли к взаимному согласию зафиксировать размер убытков, не подлежащих документальному подтверждению Застройщиком и возмещаемых Участником долевого строительства в безусловном и в бесспорном порядке Застройщику, в размере 10% (десяти процентов) от цены договора, указанной в п.2.1. настоящего договора. При этом, Застройщик не несет обязательств по предоставлению Участнику долевого строительства документов в подтверждение понесенных убытков.

В случае предъявления Застройщиком Участнику долевого строительства убытков в размере более чем на 10% (десять процентов) от цены договора, указанной в п.2.1. настоящего договора, Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства документы, подтверждающие фактически понесенные расходы/затраты Застройщика.

9.4. Застройщик вправе отказаться от договора после направления Участнику долевого строительства за 30 (тридцать) дней предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручается лично под расписку, при этом настоящий договор считается расторгнутым и обязательства прекращаются со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по адресу, указанному Участником долевого строительства.

10. ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОХРАНА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома соразмерно общей площади Объекта до выбора собственниками квартир в Многоквартирном доме управляющей организации или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома в период с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных, определенных Сторонами условиях.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, за исключением случаев, указанных в пп. 5.2, 9.4. настоящего договора, и иных случаев, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Стороны обязаны в 5 (пяти) дневный срок уведомить об это друг друга в письменной форме в соответствии с п. 11.13. договора. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

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

11.8. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение),

извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

11.9. В рамках настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства лично (включая его персональные данные,) таким третьим лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

11.10. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации договора Стороны несут в соответствии с законодательством.

11.11. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему договору Объект долевого строительства, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего договора.

11.12. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.13. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию «Почтовый адрес».

11.14. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 Технические и строительные характеристики Объекта;

Приложение № 2 План объекта долевого строительства.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Ареал-Недвижимость»

адрес местонахождения: 690090,

г. Владивосток, ул. Пологая, д. 3, 4-й эт.

ИНН 2540164039 КПП 254001001

ОГРН 1102540004995 ОКПО 65482429

р/с 40702810950000023032 В

Дальневосточный Банк ПАО «Сбербанк»

г. Хабаровск

БИК 040813608 к/с 30101810600000000608

Тел.: (423) 243-40-25

e-mail: office@areal-property.ru

Генеральный директор

_____/А.С. Шмидт/

ТЕХНИЧЕСКИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

1. Стороны установили, что _____комнатная квартира будет передаваться в следующей степени готовности:

- Квартира без межкомнатных перегородок (стен), без внутриквартирных дверей, без установки подоконников;

- Без штукатурки и шпатлевки стен и потолков;

- Полусухая цементная стяжка полов с фиброволокном;

- Входная дверь металлическая, без откосов с внутренней стороны квартиры;

- Окна витражные с двойным стеклопакетом;

- Лоджии – витражное остекление;

- Водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой приборов учета, без установки сантехнического оборудования и его заземления;

- Отопление – горизонтальная разводка с установкой индивидуальных счетчиков тепловой энергии, радиаторы, без полотенцесушителя;

- Канализация – без разводки по квартире, с заглушками на стояке, без горизонтальной разводки по квартире до мест установки сантехприборов, стояк с установкой горизонтальных отводов;

- Электроснабжение – электросчетчик и устройство защитного отключения в щитах учета в местах общего пользования, без внутриквартирных разводов, без электрооборудования, без оконечных устройств;

- Слаботочные сети выполняются до поэтажного щитка.

2. Остальные плотничные и отделочные работы в квартире, а также установка сантехнического оборудования не входит в цену договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры в пользование.

Застройщик
ООО «Ареал-Недвижимость»
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/А.С. Шмидт/

_____ /

/

План объекта долевого строительства

Основные характеристики объекта долевого строительства (жилого помещения):

назначение: жилое;

этаж: ___;

общая площадь: ___ кв.м.

количество комнат: ___;

площадь комнаты: ___ кв.м.;

количество помещений вспомогательного использования: _

площадь помещений вспомогательного использования:

кухня-столовая ___ кв.м.;

кладовая ___ кв.м.;

санузел ___ кв.м.;

гардероб ___ кв.м.;

прихожая ___ кв.м.;

лоджия ___ (___ с учетом понижающего коэффициента) кв.м.

Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома:

Строительный номер квартиры	Этаж	Корпус	Строительные оси	Уровень отметки

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

вид: монолитный;

назначение: жилой;

количество этажей: стилобат-1,2; жилые корпуса 1/2/3/4 - 13/17/20/17;

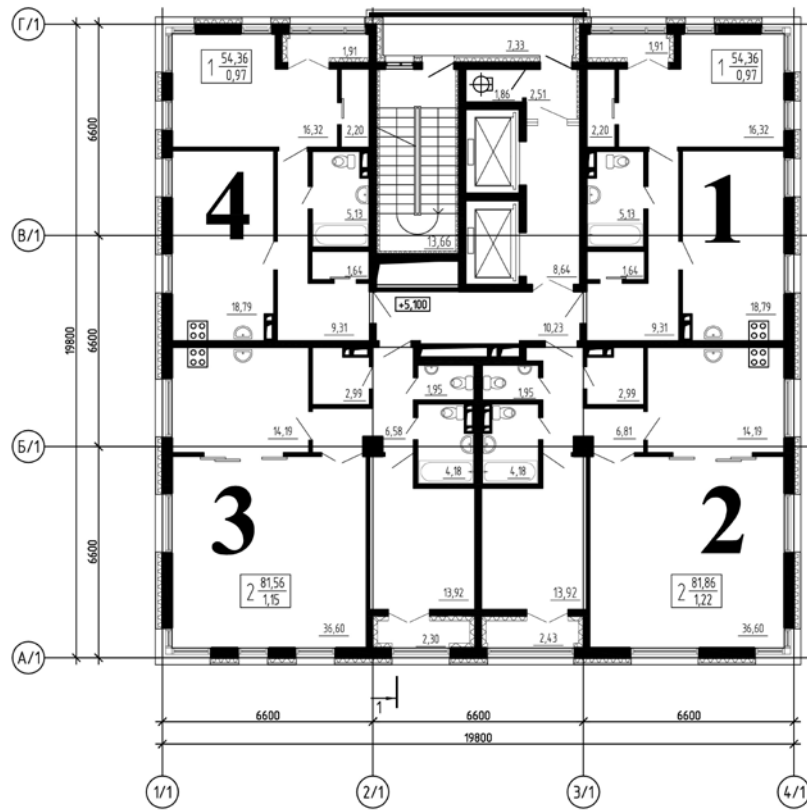
общая площадь: 33 063,10 кв.м.;

материал наружных стен: железобетон;

материал поэтажных перекрытий: железобетон;

класс энергоэффективности: А;

категория здания по степени сейсмической опасности принята по картам ОСР-97 как карта А– массовое строительство.



Застройщик
 ООО «Ареал-Недвижимость»
 Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ /А.С. Шмидт/

_____ /