

ДОГОВОР № ____
Участия в долевом строительстве
Город Архангельск

_____ декабря две тысячи двадцать второго года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПС», в лице Директора Рачкова Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое **«Застройщик»**, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ года _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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 – Федеральный закон), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом - жилой многоквартирный дом, строительство которого организует Застройщик по адресу: Архангельская область, г. Архангельск, ул. Выучейского, дом 57, корпус 3. Указанный адрес является строительным адресом Дома. По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес. Этажность – 9 этажей, состоит из одной секции. Каркас здания - монолитный железобетонный, облицовочный слой – керамогранитная плитка. Перекрытия межэтажные – монолитные железобетонные. Класс энергетической эффективности – А+. Общая площадь квартир – 3 638,02 кв.м., площадь здания – 4 795,9 кв.м. Класс сейсмостойкости – 7 баллов.

Объект долевого строительства – квартира с проектным порядковым номером ____ (____), которая будет находиться в доме на ____ этаже, общая площадь квартиры определяется согласно проектной документации по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет ____ кв.м., в том числе балкон общей площадью ____ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3). План строящейся квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома, прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Указанные номера квартир являются предварительными номерами, присвоенными квартирам на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартирам могут быть присвоены другие постоянные номера.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- выполнения застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного дома;
- финансирование Участниками долевого строительства Объектов долевого строительства, в строящемся доме.

2.2. Застройщик обладает правом собственности на земельный участок на основании Договора купли-продажи от 30.04.2021 года, запись о государственной регистрации права № 29:22:050106:3035-29/188/2021-4 от 14.05.2021г.

Кадастровый номер земельного участка **29:22:050106:3035**, площадь земельного участка 1 805 кв.м. Адрес участка: Архангельская область, город Архангельск, улица Выучейского.

2.3. Разрешение на строительство № RU 29-301000-206-2022 от 13 июля 2022 года, выдано Администрацией городского округа «Город Архангельск». Срок действия разрешения – до 13 июля 2025 года.

2.4. Проектная декларация опубликована в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства <http://наш.дом.рф> и на сайте застройщика <http://pst29.ru>. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию в 3 квартале 2025 года и передать объект долевого строительства Участникам долевого строительства в срок до 31.12.2025 года. Застройщик имеет право на досрочную сдачу дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3. Финансирование строительство, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства определена сторонами и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (в том числе услуги Застройщика _____ (_____) рубля 00 копеек.)

Оплата цены настоящего договора, осуществляется Участником долевого строительства в следующие сроки и в размерах:

- платеж в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** вносится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных средств на счет эскроу (депонируемая сумма), открытый в Уполномоченном банке, указанном в настоящем договоре, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Уполномоченный банк (эскроу-агент):

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк),
местонахождение: Россия 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19

E-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

номер телефона – 8-800-200-86-03, 8-800-555-57-77

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Премиум»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2025 г.

Участник долевого строительства оплачивает:

- _____ (_____) **рублей 00 копеек** – за счет собственных средств, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- _____ (_____) **рублей 00 копеек**, - за счет кредитных средств, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице Архангельского отделения № 8637 ПАО Сбербанк г. Архангельск), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от __ декабря 2022 года, заключаемому в городе Архангельске между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участниками долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства не более чем на 5% Участник долевого строительства производит Застройщику доплату недостающей суммы до полного размера цены настоящего Договора в срок не позднее 30 дней после подписания Акта сверки общей площади квартиры, из расчета _____ (_____) рублей 00 коп., за 1 кв.м.

3.3. В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства не более чем на 5% Застройщик производит Участнику долевого строительства возврат переплаченной суммы до полного размера цены настоящего договора в срок не позднее 30 дней после подписания Акта сверки общей площади квартиры, из расчета _____ (_____) рублей 00 коп., за 1 кв.м.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок, установленный в разделе 3 настоящего договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства), а также оплатить расходы по регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в размере 175 рублей 00 копеек. Уплата государственной пошлины производится участником долевого строительства в том случае, если он не относится к категории лиц, имеющих льготы по уплате государственной пошлины, предусмотренные Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с

условиями договора счета эскроу, сторонами которого являются участник долевого строительства и банковская организация. Плата за услуги банка производится за счет средств Участника долевого строительства. Возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционными процессами.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменение места регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации и организации передачи объекта долевого строительства при завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома надлежащему участнику строительства.

4.5. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. В целях передачи объекта долевого строительства от Застройщика надлежащему лицу участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику подлинник или копию зарегистрированного в установленном законодательством порядке договор об уступке своих прав требований третьему лицу. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости квартир определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

4.6. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства, услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.7. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, с даты передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен трем годам, со дня первой передачи в Доме Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков, а так же возмещение возможных убытков имуществу Участника долевого строительства, произошедших из-за нарушения качества строительства.

4.8. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства. Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства права на наследство.

4.9. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, расположенные в подвальной этаже, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а так же крыши, ограждающие несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.10. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, все обязательства по несению расходов на содержание Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Застройщик обязан по окончании строительства и сдачи дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи и передать документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- установка оконных и балконных дверных блоков из поливинилхлоридных профилей и остекление лоджии или балкона согласно проектной документации;
- установка входной двери в квартиру;
- монтаж системы отопления, установка радиаторов;
- подводка силовой электрической сети до квартиры, со счетчиками квартирного учета эл. энергии (на этаже), без внутриквартирной электроразводки. Без устройства электрозвонков в квартирах.
- монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, без внутриквартирной разводки, установка счетчиков воды;
- монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и санфаянса (в санузлах и кухнях);
- устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях;
- цементно-песчаная стяжка полов.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

- затирка и выравнивание потолков;
- монтаж межкомнатных перегородок, чистовую отделку квартир, включая устройство полов с теплозвукоизоляцией;
- установку внутриквартирных дверей;
- внутриквартирную разводку телеантенн, телефонных линий, водоснабжения и канализации;
- установку электроприборов, сантехприборов;
- монтаж перегородок во влажных помещениях (в кухнях).

В доме устанавливается автоматизированный тепловой пункт.

5.4. По письменному заявлению Участника долевого строительства в Объекте долевого строительства могут быть выполнены дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором, а также Участник долевого строительства имеет право отказаться от выполнения части строительных работ. На дополнительные работы или отказ от выполнения части строительных работ между Участником долевого строительства и Застройщиком заключается отдельное соглашение.

Оплата дополнительных строительных работ производится Участником долевого строительства сверх цены, определенным настоящим договором.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в следствии нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

6. Действие договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.3.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого

помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) если Участник долевого строительства просрочили внесение платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

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

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора на основаниях предусмотренных п. 6.3.п.6.4. договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

7.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока. Стороны признают, что получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, что подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

7.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, а именно, до 31.12.2024 направляет участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручает участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения, предусмотренного п. 7.3 уведомления (сообщения) Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию. Для чего Участник долевого строительства в предварительно согласованное время, должен явиться для осмотра Объекта долевого строительства и подписания

7.5. При наличии у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе замечания (недостатки) подлежат рассмотрению Застройщиком, на основании Закона РФ «О защите прав потребителей» и ГК РФ, строительных норм и правил определяется являются ли данные замечания недостатком или нет. На основании Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 2021 г. N 815, с учетом требований строительных норм и правил и содержащихся в них допустимых предельных параметров отклонений при строительстве объекта недвижимости жилого назначения, устанавливается ли, являются ли данные недостатки (замечания) существенными или недостатками, выявленные при осмотре объекта долевого строительства, таковыми не являются. Недостатки, признанные существенными, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо при наличии замечаний к Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства при его осмотре Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист и принимает Объект долевого строительства, подписывает акт приема-передачи объекта. С момента подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства.

7.6.1. В случае обнаружения недостатков признанных Застройщиком существенными, по устранении замечаний, которые признаны существенными, в полном объеме, Застройщик устраняет указанные недостатки и направляет Участнику долевого строительства Уведомление о том что выявленные недостатки устранены в полном объеме. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (В случае такой возможности).

7.7. Участник долевого строительства при отсутствии замечаний обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа. 7.7.1. В случае если недостатки, указанные Участником долевого строительства в Смотровом листе, буду признаны несущественными в соответствии с требованиями строительных норм и правил несущественными (отклонения будут находиться в пределах допустимых значений) Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика о результатах рассмотрения Смотрового листа.

7.7.2. В случае обнаружения недостатков и признании их существенными, Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления об устранении недостатков признанных существенными.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства, по причинам не признанным уважительными, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, либо с момента получения Уведомления об устранении недостатков признанных существенными, для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.9. В случае если Участник долевого строительства игнорирует уведомление (сообщение) об окончании строительства многоквартирного дома, или (и) не является на подписание Смотрового листа, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (В случае такой возможности). Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязаны принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи. Наличие выявленных недостатков и установления их несущественного характера в соответствии со строительными нормами и правилами не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема - передачи от Застройщика.

При необоснованном уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, отправки сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждения Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства, и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

7.9.1. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9.2. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за

просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае если Застройщик не сдал объект в срок, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим договором срока, Участники долевого строительства выплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

8.5. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

8.6. Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

8.7. На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

8.8. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

8.10. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачивает Участник долевого строительства.

9.2. В случае если настоящий договор не будет зарегистрирован в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания его Сторонами, то настоящий договор считается не подписанным сторонами.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно является следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-03 «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора а также в целях возможного предоставления - персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участников долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим Участники долевого строительства дают Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.3. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.4. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один – для участника долевого строительства.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «Специализированный застройщик «ПС»

г. Архангельск, ул. Вологодская, дом 6, оф.219

ИНН: 2901305724

ОГРН 1212900003073

КПП 290101001

Номер расчетного счета: 40702810604000008854

Наименование банка: ПАО Сбербанк

Корреспондентский счет: 3010181010000000601

БИК: 041117601

Тел., факс: (8182) 62-22-22

e-mail: info@pst29.ru

Директор

_____ С.О. Рачков

М.П.