

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Владивосток

«__» _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «АТЛАНТИКС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Половец Кристины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, ИНН: _____, гражданин Российской Федерации, пол: ____, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: серия ____ номер _____ выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированная по адресу: _____, 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 с кадастровым номером 25:28:020005:43, имеющем местонахождение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир: объект незавершенного строительства, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, д. 54а, общественно-жилой комплекс, включающий в себя стилобат с нежилыми помещениями, автостоянкой и двумя жилыми 24-х этажными секциями (применительно к жилым 24-х этажным секциям 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. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на основании:

- свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 25:28:020005:43, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» июля 2015 года сделана запись регистрации № 25-25/001-25/001/005/2015-5166/3.

- разрешения на строительство № RU25304000-49/2016, выдано Администрацией г. Владивостока 01/03/2016, сроком действия до 01.03.2019;

- положительного заключения государственной экспертизы проектной документации № 25-2-1-2-0011-16, утвержденного 15 февраля 2016 года КГАУ «Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Приморского края»;

- проектной декларации, опубликованной 28 октября 2018 г. на сайте: <https://наш.дом.рф>; <http://www.atlanticscity.ru/>.

- заключения о соответствии проектной декларации и застройщика требованиям законодательства № 05-60/2018 от 31 октября 2018 года Инспекцией регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства 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 жилых комнат ____ кв.м, площадь помещений вспомогательного использования ____ кв.м.), назначение: жилое, расположенная на ____ этаже, номер подъезда ____, условный номер ____, в осях _____, на отметке: _____ (далее по тексту «Объект» или «объект долевого строительства»).

Машино-места к общему имуществу собственников не относятся. Право на машино-место может быть приобретено по отдельному договору долевого участия в строительстве.

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 2021 года**. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства допускается. 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.

В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены договора по состоянию на указанную в настоящем пункте дату, срок передачи Застройщиком Объекта признается Сторонами продленным по инициативе Участника долевого строительства по дате окончательной оплаты цены Договора Участником долевого строительства, что является безусловным основанием для заключения соответствующего дополнительного соглашения между Сторонами о корректировке срока передачи Объекта.

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

вид: монолитный железобетон;

назначение: жилой;

количество этажей: 24;

общая площадь общественно-жилого комплекса, включающего в себя стилобат с нежилыми помещениями, автостоянкой и двумя жилыми 24-х этажными секциями: 61 226,1+/-14,9 кв.м.;

общая площадь двух жилых 24-х этажных секций: 33 045 кв.м;

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас с заполнением блоками, вентилируемый фасад;

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

класс энергоэффективности: А+;

сейсмостойкость: 6 баллов.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора составляет _____, ____ (_____) рублей _____ копеек.

Цена настоящего договора определена, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Объекта _____ (_____) рублей 00 копеек.

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 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора, если иной порядок оплаты не согласован Сторонами в Графике платежей (Приложение № 3).

При переводе денежных средств на расчетный счёт Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа «Взнос по договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20 __ 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 5 (Пяти) рабочих 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 и проектной площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п.2.1. настоящего договора, до подписания акта приема-передачи Объекта.

2.6. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в 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 объекта 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 об объекте долевого строительства в объеме, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

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 состоянии, соответствующем условиям настоящего договора, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

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 срока передачи Объекта Участнику долевого строительства 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 и в полном размере внести платежи в размере и сроки, предусмотренные договором, но в любом случае до передачи Объекта Участнику долевого строительства.

3.2.2. В случае уступки права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (Пяти) 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 10 (Десяти) рабочих дней с даты 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 функцию 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 5 (пяти) рабочих 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. Застройщик вправе вносить несущественные изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, не влекущие изменений общей площади Объекта более чем на 5 процентов, без внесения изменений в настоящий Договор.

4.3. 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, указанный в п.1.6. настоящего Договора, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

5.2. Не менее чем за 1 месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства 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 почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре или отдельном заявлении об изменении почтового адреса, 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 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения сообщения.

5.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта или необоснованного отказа от принятия, Застройщик по истечении 2 месяцев с даты направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома, вправе, по своему выбору:

а) 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.

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;

б) Реализовать Объект третьим лицам. Денежные средства в размере цены договора, предусмотренной п.2.1., подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта.

Указанные в пп. «а», «б» настоящего пункта меры могут быть применены при условии, что 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 невякой адресата, либо в связи с неприятием Участником долевого строительства Объекта в установленный срок.

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 неприятия 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, а в случае несоблюдения данной обязанности – в тот же срок возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами), включая стоимость работ по устранению нарушений. 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. В случаях необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта или необоснованного отказа от принятия более чем на два месяца, указанных в п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта, вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф за необоснованное уклонение и неприемку Объекта в размере 10 (десяти) % от цены Договора.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. 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, 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.

6.10. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушение 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.

6.11. 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.

6.12. 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. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (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.

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 срок не более 2 (двух) рабочих дней с даты расторжения договора возместить Застройщику сверх неустойки, предусмотренной настоящим договором, убытки, к которым относятся расходы Застройщика на организационную, техническую, документарную работу с Участником долевого строительства (подбор Объекта, подготовка и оформление договора долевого участия с учетом пожеланий конкретного Участника долевого строительства, работа персонала Застройщика по взаимодействию с Участником долевого строительства и т.п.). Стороны пришли к взаимному согласию зафиксировать размер указанных убытков, не подлежащих документальному подтверждению Застройщиком и возмещаемых Участником долевого строительства в безусловном и в беспспорном 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. Денежные средства в возмещение указанных убытков могут быть удержаны Застройщиком самостоятельно из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства в связи с расторжением настоящего договора.

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, для 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.

11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ, ПЕРЕВОД ДОЛГА ПО ДОГОВОРУ

11.1. 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. Перевод долга на другое лицо по настоящему договору допускается только при условии письменного согласия Застройщика на перевод долга.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.3. Уступка прав требований, перевод долга допускаются при условии компенсации Застройщику расходов на переоформление соответствующей документации и учет новых лиц в качестве участников долевого строительства. Стороны согласовали, что данные расходы составляют 1,5 (одна целая пять десятых) % от цены договора. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику указанные расходы до перемены лиц в обязательстве.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. 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.

12.3. 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.

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

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

12.6. 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 этом друг друга в письменной форме в соответствии с п. 12.13 договора. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

12.7. 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.

12.8. 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.

12.9. 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.

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

12.11. 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.

12.12. 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.

12.13. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитов, 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».

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

Приложение № 1 Технические и строительные характеристики Объекта;

Приложение № 2 План объекта долевого строительства;

Приложение № 3 График платежей.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «АТЛАНТИКС»

ОГРН 1102536008123

ИНН/КПП 2536231980/253601001

Юридический адрес: 690001, г. Владивосток, ул.

Светланская, 163

Банк: Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

ИНН 7707083893 КПП 254002002

Р/с 4070 2810 6500 0000 7400

Кор/с 3010 1810 6000 0000 0608

БИК 040813608

Генеральный директор

_____ К.А. Половец

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ / _____ /

ТЕХНИЧЕСКИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

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

- Полы, потолок, стены – без отделки;
- Межкомнатные перегородки – отсутствуют, в санузлах – кирпичные перегородки;
- Окна – алюминиевый профиль с заполнением трехкамерным стеклопакетом без отделки внутренних откосов и без установки подоконных досок;
- Входная дверь в квартиру – металлическая без отделки внутренних откосов;
- Электроснабжение – установка квартирного щитка с выключателем нагрузки на вводе, автоматическими и дифференциальными автоматами на отводящих линиях; в санузлах – устройство уравнивания потенциалов;
- Холодное и горячее водоснабжение – разводка труб с установкой приборов учета;
- Канализация – разводка труб;
- Отопление – горизонтальная разводка с установкой радиаторов, узел подучета тепловой энергии;
- Вентиляция – естественная через кухню и санузлы посредством вытяжных каналов;
- Кондиционирование – устройство дренажа и вывод питающего кабеля без установки внутренних блоков кондиционирования;
- Телефонизация – ввод кабеля в квартиру с установкой розетки;
- Пожарная сигнализация – один пожарный извещатель в прихожей.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки, без штукатурки, без шпатлевки, без устройства чистых полов, без подготовки под окраску, а также без окраски полов, стен и других фактурных поверхностей, без оклейки обоями, без облицовки плиткой стен и полов в санузле, ванной, кухне и других помещениях, без установки сантехприборов, сантехфаянса и смесителей, без установки электро-плиты и кухонных вентиляторов, кондиционеров, без межкомнатных (внутриквартирных) дверей.

Иные работы внутри объекта долевого строительства выполняются Участником долевого строительства своими силами за свой счет после подписания акта приема-передачи Объекта или в период строительства на основании отдельного договора с Застройщиком либо путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Застройщик
ООО «АТЛАНТИКС»

Участник долевого строительства
ФИО

Генеральный директор

_____ К.А. Половец

_____ / _____ /

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № ____ от _____ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ комнатной квартиры расположенной в осях ____ - ____; ____ - _____, на отметке: _____
(_____ этаж, номер подъезда _____, условный номер _____)

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Межкомнатные перегородки в квартире показаны условно (вариант планировки)

Застройщик
ООО «АТЛАНТИКС»

Участник долевого строительства
ФИО

Генеральный директор

_____ К.А. Половец

_____ / _____ /

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

№	Дата платежа	Размер платежа, руб.
1.		

Застройщик
ООО «АТЛАНТИКС»

Участник долевого строительства
ФИО

Генеральный директор

_____ К.А. Половец

_____ / _____ /