ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Артем
Приморского края **«____»_____201__г.**

Общество с ограниченной ответственностью **«Компания Турмалин ДВ»**, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»,** в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, и

гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее право аренды на земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства многоквартирного жилого дома на этом земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

Объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном жилом доме.

Общая площадь объекта долевого строительства - расчетная площадь объекта долевого строительства

Цена договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств услуг застройщика.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевой собственности возникает право собственности на жилое помещение в строящемся доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице серия 25 № 00995876 выданное 05 февраля 2003 года ИМНС России по Фрунзенскому району г. Владивостока

1.2.2. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 25 № 002693379 выданное 29 ноября 2007 года ИФНС России по Первореченскому району г. Владивостока.

1.2.3. Разрешение на строительство № RU 25-302-078-2017 выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Артемовского городского округа от 25.08.2017г.

Срок действия настоящего разрешения - до 23.02.2019 г.

1.2.4. Договор аренды земельного участка № 27-Ю-21979 от 13 сентября 2016 г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю за номером 25-25/006-25/006/002/2016 – 5866/1 от 26 сентября 2016 года, кадастровый номер участка 25:27:030104:5035.

- размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 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 N 214-ФЗ) на официальном сайте

http://turmalin-dv.ru.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п.2.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим договором.

2.2.Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно заявлению Участника долевого строительства и проектной документации.

Адрес объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир юго-восточный угол участка с кадастровым номером 25:27:070101:4540.Участок находится примерно в 90 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Артем, ул. Светлогорская, 81, дом № 1, этаж __, квартира №__, в осях _____.

№ квартиры	кол-во комнат	Площадь объекта долевого строительства (квартиры) (кв.м.), в
1	2	3

Площадь объекта долевого строительства для целей настоящего Договора представляет собой сумму площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли. К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых и иные. В площадь жилого помещения включаются площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более.

Высота потолков –2,8 м.

2.2.1.Техническое состояние Объекта на момент сдачи:

- входная дверь;
- двухкамерные стеклопакеты;
- стояк холодного водоснабжения;
- отопление с установкой радиаторов;
- канализационный стояк;
- электропроводка до поэтажного щита.

Окончательное определение площади Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию

2.2.2. Экспликация помещений и план квартиры указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.5. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.7.Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества (квартиры), а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта о передаче Объекта долевого строительства независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на квартиру.

2.8.В случае не принятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства квартиры по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного уведомления Застройщика под расписку либо с момента отправки Участнику долевого строительства уведомления по почте, бремя содержания, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов, и риски случайной гибели или порчи квартиры, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет **_____(_____) рублей _____ копеек**. Из расчета _____(_____) рублей 00 копеек, за один квадратный метр.

3.2. Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после регистрации Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносит сумму _____ (_____) рублей ___ копеек в кассу Застройщика либо перечисляет на расчетный счет Застройщика в безналичном порядке.

3.3. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме как изменение цены по соглашению Сторон в нижеследующих случаях:

-увеличения стоимости строительных материалов более чем на 5 (пять) процентов, но не более, чем на 20 (двадцать) процентов;

-увеличения стоимости энергоносителей более чем на 5 (пять) процентов;

-увеличения налогов более чем на 5 (пять) процентов;

-внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

-корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м.;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

Производство дополнительных работ по заданию Участника долевого строительства на Объекте долевого строительства и индивидуальная планировка Объекта долевого строительства, в том числе вносимая в виде изменений в проектную документацию, считаются дополнительными работами. Объем и стоимость указанных работ устанавливается сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору и подлежит регистрации в установленном законом порядке.

3.5. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.6. В случае если после окончания строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером

окажется больше проектной на величину 1 кв.м и более, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра в соответствии с п. 3.1. Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика но не позднее трех дней до момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровыми инженерами на величину 1 кв.м и более, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п.. 3.1. Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления с указанием реквизитов счета для перечисления денежных средств.

3.8. С момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства, за исключением п.2.8. настоящего договора, за Участником долевого строительства все затраты, связанные с содержанием недвижимого имущества Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.9. Все расходы, возникающие при оформлении техническойдокументации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3.Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и настоящим договором на цели, предусмотренные п.1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, а также иной информации, предусмотренной действующим законодательством в установленные сроки.

4.1.5. Получение акта ввода объекта в эксплуатацию не позднее I квартал 2019 года.

4.1.6.Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный настоящим договором.

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.9. После сдачи Объекта госкомиссиинезамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.10.По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для

государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства в первый день подписания актов приема-передачи Объекта долевого строительства с одним из Участников долевого строительства.
4.1.11. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.
4.1.12. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:
4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору, в том числе в соответствии с п.3.3. Договора.
4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении, направленном Застройщиком о готовности Объекта к передаче.
4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.
4.2.4. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участник долевогостроительства совместно с другими Участниками долевого строительства определяет способ управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) общей долевой собственностью в многоквартирном доме.
4.2.5. С момента принятия по Акту о передаче Объекта долевого строительства участвовать в расходах по содержанию и эксплуатации квартиры и доли в общем имуществе.
В случае, если до момента подписания акта приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства совместно с другими участниками не определит способ управления общим имуществом в многоквартирном доме, он обязан вплоть до выбора способа управления ежемесячно возмещать Застройщику все расходы, связанные с содержанием многоквартирного дома.
4.2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства и выплаты Участнику долевого строительства сумм, предусмотренных п.3.7 настоящего договора, а в случае признания договора недействительным сумм, предусмотренных п.4.1.12 настоящего договора.
4.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2.Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, которые не повлияют на техническое состояние квартиры, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства.

5.1.3.При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 2 (двух) месяцев с даты, указанной Застройщиком в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

В случае, если стоимость от продажи квартиры будет меньше суммы, внесенной дольщиком по настоящему договору, у Застройщика отсутствует обязанность возврата полной

цены договора, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства и возмещения убытков, понесенных в этом случае Участником долевого строительства

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1.Обратиться к кадастровым инженерам для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.2.2.Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3.Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

5.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.4.2. В случае если Участником долевого строительства в нарушение п.5.4.1. настоящего договора были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% процентов от цены, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств в соответствии с действующим законодательством по Договору Сторона, не исполнившая и/или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором.

6. 2. Просрочка внесения платежа (части платежа) Участником долевого строительства более чем на 2 (два) месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

В этом случае Застройщик в одностороннем порядке уведомляет Участника о расторжении настоящего Договора и производит возврат денежных средств путем перечисления на личный счет Участника в течение трех месяцев с момента направления уведомления о расторжении настоящего Договора. Если у Застройщика отсутствуют реквизиты для перечисления денежных средств Участнику, то Застройщик депонирует причитающиеся к выплате денежные средства на своем счете, о чем направляет уведомление Участнику.

Застройщик освобождается от обязанности выплаты Участнику долевого строительства процентов за пользование денежными средствами с суммы, частично внесенной Участником долевого строительства по настоящему договору, а также от возмещения убытков, понесенных в этом случае Участником долевого строительства.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику

долевого строительства объекта 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 в двойном размере, за исключением времени на устранение недостатков, указанных Участником долевого строительства в акте приема-передачи Объекта долевого строительства на срок, согласованный сторонами для устранения данных недостатков.

6.5.В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.6. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 5 % от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным пунктом 6.2 и разделом 9 настоящего Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, если меньший срок не предусмотрен документацией производителя на указанное оборудование.

7.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию согласовываются сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору.

7.3.В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещение своих расходов на устранение недостатков

7.4.В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств уплаченных им в счет цены договора и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.5.Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.6.Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований

технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1.Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – I квартал 2019 года.

8.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев, но не позднее предусмотренного Договором срока.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства в сроки, оговоренные в сообщении, и о последствиях бездействия участника долевого строительства по приемке Объекта 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.

При наличии у Застройщика информации о том, что Участник долевого строительства не востребует в почтовом отделении почтовую корреспонденцию, поступающую в его адрес, доказательством надлежащего уведомления будут являться сведения с официального сайта Почта России о движении заказного письма в виде записи «возвращено за истечением срока хранения».

8.5.Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении срок.

Для Участников долевого строительства, не получивших сообщение Застройщика, указанных в абз.3 п.8.4 договора, такой срок составляет семь рабочих дней со дня истечения срока хранения заказного письма в почтовом отделении по адресу Участника долевого строительства.

8.6.Участник долевого строительства до подписания акта о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный сообщением срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.8.6 договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного в сообщении о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи 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 о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.8.4 договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо по основаниям, указанным в абз.3 п.8.4 договора.

8.8. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. 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 N 214-ФЗ: объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ обязательных требований: соответствие объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, указанным в п.9.1 договора, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в двойном размере.

Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3.В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. 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.

9.5. В случае расторжения договора по решению суда по основаниям, предусмотренным п.9.4 договора, Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора (вступления решения суда в законную силу) обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в двойном размере.

Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

9.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях:

1)просрочки внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца согласно срока, установленного в договоре.

2) систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

9.7.В случае наличия оснований для 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.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или в связи с истечением срока хранения заказного письма, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.8.В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.9.7. договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В указанном случае Застройщик освобождается от выплаты Участнику долевого строительства процентов за пользование чужими денежными средствами и ущерба.

9.9.В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора 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.

9.10. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

9.11.При возврате застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом №214-ФЗ или договором, не допускается.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы на регистрацию несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. 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 долевого строительства:

- принадлежащий Застройщику на праве аренды земельный участок;
- строящийся на этом земельном участке объект незавершенного строительства.

11.2.Залогом имущества (п.10.1. 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 N214-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 долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными

законами,

11.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 10.1., в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство жилого дома, в состав которого входит 11.1.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 долевого строительства:

- принадлежащий Застройщику на праве аренды земельный участок;
- строящийся на этом земельном участке объект незавершенного строительства.

11.2.Залогом имущества 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 N214-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 долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами,

11.3. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

11.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

11.5. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

11.6. 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 жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

11.7. При обращении взыскания на предмет залога Застройщик и залогодержатели в полном объеме несут солидарную ответственность по обязательствам Застройщика, исполнение которых обеспечено залогом.

11.8. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) застройщика в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»).

Участник долевого строительства- **гр. _____**, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения ____, зарегистрирован по адресу:

_____,

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12.5. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы 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 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.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

13.2. 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.

13.3. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде.

13.4. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.5. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются при помощи телефонограммы или факсимильной связи.

13.6. Стороны обязуются уведомлять друг друга об изменениях формы собственности, почтовых и банковских реквизитов в течение 5 (пяти) дней с момента таких изменений с получением подтверждения о таком уведомлении.

13.7. Настоящий договор составлен на 15 (Пятнадцати) страницах, включая Приложение №1, в 3 (трех) экземплярах – по одному для каждой из сторон и для Управления Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
Юр.адрес:
ИНН/КПП _____/_____
ОГРН: _____
Банк _____
р/с. _____
к/с. _____
БИК: _____
Тел./факс _____

Генеральный директор _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: _____._____
_____
_____

Приложение № 1

к договору № _____ от «____» _____ 2018 года
долевого участия в строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Артём Приморского края

Экспликация помещений и план _____ квартиры №___, этаж ___,

ЗАСТРОЙЩИК:

Юр.адрес:
ИНН/КПП _____/_____
ОГРН: _____
Банк _____
р/с. _____
к/с. _____
БИК: _____
Тел./факс _____

Генеральный директор _____

<u>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</u>

гр. _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____, _____ года, код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: _____._____
_____
_____