

ПРОЕКТ ДДУ

ДОГОВОР № _____

долевого участия в строительстве

г. Владивосток

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "НОВЫЙ ДОМ", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице

Бобылева Виктора Юрьевича, являющегося индивидуальным предпринимателем согласно свидетельства серии 25 № 003316755, выданного ИФНС РФ по Первомайскому району города Владивостока 11.05.2010 года, ОГРНИП 310253713100035, ИНН 253704234752, действующего на основании доверенности от 30 сентября 2016 года, удостоверенной Опимах Еленой Григорьевной, нотариусом Владивостокского нотариального округа Приморского края реестровый № 2-3344, с одной стороны, и

_____, именуемый (ая) в дальнейшем "Дольщик", с другой стороны, совместно именуемые – "Стороны", заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом (именуемый далее – дом), расположенный по адресу, указанному в п. 1.3. Договора (входящего в объект капитального строительства в соответствии с проектной документацией «Комплексная застройка территории в районе ул. Русская, 73Б, в гор. Владивостоке, первый этап строительства. Многоквартирный жилой дом № 1, 2. Автопарковка на 300 машиномест. Центральный тепловой пункт. РТП.») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать Дольщику Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона 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» (с изменениями и дополнениями), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

1.2. Строительство 24-х этажного многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050048:1306, площадью 24 372 кв.м. местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 305 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, д.73б.

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

_____ **комнатная квартира**, строительный № _____ расположенная на _____ этаже, отметка на поэтажном плане +_____, в осях _____, расположенная **в доме № _____** по строительному адресу объекта: Приморский край, гор. Владивосток, в районе ул. Русская 73б;

общая проектная площадь квартиры составляет _____ кв.м., передняя _____ кв.м., совмещенный санузел _____ кв.м., кухня _____ кв.м., жилая комната _____ кв.м. площадь лоджии (с учетом коэффициента 0,5) _____ кв.м. Общая площадь квартиры рассчитывается как сумма общей проектной площади квартиры и площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5. Общая площадь квартиры с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 составляет _____ кв.м.,

а также общее имущество в многоквартирном жилом доме предназначенное для обслуживания всего дома, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, коридоров, фойе, инженерных сооружений, коммуникаций, чердака, подвалов и иного оборудования и имущество, предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача, указанного имущества Дольщику по акту не производится.

После приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома – не позднее окончания второго квартала 2020 года, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по

договору и полной оплаты цены договора. Точная дата передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Дольщика о дате передачи Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные в Договоре и в соответствии с действующим законодательством. Планируемый срок окончания строительства указывается застройщиком в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика www.Newhouse.vl.ru.

1.4.1. Застройщик вправе передать Дольщику Объект долевого строительства досрочно. О досрочной передаче Застройщик обязуется уведомить Дольщика путем направления в его адрес извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства оплата цены Договора осуществляется Дольщиком с учетом требований, установленных п. 2.3.1 настоящего Договора.

1.4.2. Правом на оформление в собственность Объекта долевого строительства Дольщик наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства дома и его приемки государственной приемочной комиссией, подписания передаточного акта, если условиями договора не определены иные условия. Обязательства, все расходы, а также ответственность по государственной регистрации прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства принимает на себя Дольщик.

1.5. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании документов:

- разрешения на строительство, выданное Администрацией г.Владивостока 05 сентября 2016г. № RU25304000-501/2016

- договора субаренды земельного участка № P/736-1 от 23 августа 2016г. Запись в ЕГРП № 25-25/001-25/001/018/2016-815/1 от 21 сентября 2016г.

- договора аренды земельного участка № 28-Ч-21974 от 22 августа 2016г. (заключен в соответствии с п.4 ст.11.8 Земельного кодекса Российской Федерации и изменен в результате межевания земельного участка с кадастровым №25:28:050048:1306, предоставленного ранее арендодателю для комплексного освоения в целях жилищного строительства, протокол результата аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 26.02.2015г). Запись в ЕГРП №25-25/001-25/001/018/2016-478/1.

- положительного заключения негосударственной экспертизы № 25-2-1-2-0028-16 от 18 мая 2016г, выданного ООО «Негосударственная экспертиза проектов ДВ» свидетельство об аккредитации РОСС RU.0001.610618;

- проектной декларации, размещенной на сайте ООО «НОВЫЙ ДОМ»: www.Newhouse.vl.ru 12 октября 2016 г.

1.6. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети интернет по адресу www.Newhouse.vl.ru. На момент подписания настоящего Договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией с учетом всех изменений.

1.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также в отношении Объекта долевого строительства сделок не совершалось, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.8. Комплектация и характеристика Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План расположения Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.9. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, равен 5 (пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, равен 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а

также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта, переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства, проведенного самим Дольщиком, или привлеченными им третьими лицами, а также собственниками (арендаторами) иных помещений в доме.

1.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

1.11. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен с _____.

2. Цена Договора и порядок внесения денежных средств

2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей и включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество.

Цена Договора рассчитывается путем умножения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.3. Договора, на цену одного квадратного метра, установленную настоящим пунктом и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Из них: _____ (_____) рублей ___ копеек составляет возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, и _____ (_____) рублей ___ копеек составляет стоимость услуг Застройщика.

Цена является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Цена, указанная в п.2.1. Договора включает материалы, оборудование, отделку согласно приложениям к Договору.

2.2.1. Сложившаяся экономия фактических затрат по окончании строительства считается оплатой услуг Застройщика и возврату Дольщику не подлежит, при этом Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора в случае предусмотренной рассрочки платежа за Объект долевого строительства.

2.3. Дольщиком денежная сумма, указанная в п. 2.1, оплачивается безналичным платежом в течение трех рабочих дней с момента завершения процедуры государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю на счет указанный Застройщиком в п. 11 настоящего Договора.

Днем исполнения обязательства по оплате признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, согласно выписке обслуживающего банка.

2.3.1. В случае готовности Застройщика досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства Дольщик обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть до даты подписания акта приема-передачи.

Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Дольщиком в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Дольщиком к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Дольщиком, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Дольщиком извещения Застройщика.

Дольщик согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.3. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Дольщиком извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Дольщику и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Дольщиком.

Условия, установленные в п.2.4.-2.6, 3.3.4, 4.8, 5.2, 5.3 настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми

отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором.

В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 1.3. Договора, пересчет цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора, доплата/возврат полученных от Дольщика средств не производится. Дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся.

Застройщик не обязан возвращать Дольщику какие-либо денежные средства в связи с тем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и/или балконов.

2.5. Изменение площади и (или) объема общего имущества в многоквартирном доме не влечет изменение цены Договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.

2.6. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества дома, земельного участка и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.7. В целях проверки платежеспособности Дольщика Застройщик вправе истребовать у Дольщика любые документы, подтверждающие его платежеспособность.

2.8. В случае если Дольщик не может своевременно производить оплату по Договору, то он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, который может перенести срок внесения платежа. Перенос срока внесения платежа должен оформляться дополнительным соглашением к Договору.

2.9. Стороны пришли к соглашению, что все расчеты между сторонами Договора производятся безналичными платежами.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Построить дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложениях к настоящему Договору.

3.1.2. Не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объект долевого строительства уведомить Дольщика письменно (лично под роспись или заказным письмом с уведомлением) о завершении строительства дома, готовности Объект долевого строительства и необходимости его принятия.

3.1.3. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее окончания срока, предусмотренного в п. 1.4. Договора., при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п.2.1. Договора, и при условии проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами.

3.1.4. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть совершена в установленный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, если передача Объекта долевого строительства становится невозможной ввиду изменения срока ввода объекта в эксплуатацию. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте таких условий в Договоре – требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. Обеспечить исполнение обязательств, согласно ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства, путем заключения договора страхования гражданской ответственности со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования, в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям законодательства Российской Федерации, в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

- залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.1.7. Передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, кроме документов, которые Дольщик может получить самостоятельно без участия Застройщика.

3.1.8. Уведомить Дольщика о досрочной передаче Объект долевого строительства путем направления в его адрес извещения.

3.1.9. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика в счет цены Договора, на возмещение затрат на: проектирование и строительство объекта, указанного в п. 1.1, 1.3 Договора, субаренду и содержание земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, финансирование проектирования и строительства внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, подключение к внешним источникам снабжения, ввод объекта в эксплуатацию, расчеты с поставщиками и подрядчиками, содержание персонала Застройщика, а так же иных затрат, в том числе оплату государственных пошлин, налогов и иных обязательных и необходимых сборов и платежей, гашение привлеченных для строительства кредитов и займов, оплату по ним процентов, в том числе на пополнение оборотных средств и на иные расходы предусмотренные законодательством.

3.2. Обязательства Застройщика перед Дольщиком считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Передать Дольщику Объект долевого строительства ранее срока, указанного в п. 1.4. Договора при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

3.3.2. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в Договоре почтовому адресу.

3.3.3. Расторгнуть Договор в случае, указанном в п. 6.2. настоящего Договора.

3.3.4. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Дольщику при нарушении Дольщиком условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Дольщиком обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.3.5. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Дольщика.

3.4. Дольщик обязуется:

3.4.1. Своевременно внести платежи по Договору.

3.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором, в том числе и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

3.4.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

3.4.4. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и мест общего пользования с момента приемки.

3.4.5. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца с даты подписания акта приема-передачи. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае необходимости нотариального оформления документов по Объекту долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

3.4.6. Дольщик обязуется в срок не более трех календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. Дольщик несет ответственность и риски в случае не своевременного уведомления Застройщика о смене реквизитов для связи.

3.4.7. При уступке права требования по настоящему Договору письменно уведомить Застройщика в срок не менее пятнадцати дней до даты заключения такого договора о предстоящей уступке. Предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного договора уступки права требования с полными реквизитами нового Дольщика в течение пяти дней с даты регистрации.

В случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору уведомить нового Дольщика об ограничениях и обременениях Объекта долевого строительства, о размере произведенной оплаты и имеющейся задолженности по оплате цены Договора и об иных фактах, могущих повлиять на заключение договора уступки права требования, а так же передать новому Дольщику документы необходимые для государственной регистрации права собственности нового Дольщика на Объекта долевого строительства.

Дольщик не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

3.4.8. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено условиями Договора.

3.4.9. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства без разрешения и проектной документации выданных компетентными органами. Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за последствия самовольной перепланировке и/или переустройства лежит полностью на Дольщике.

3.4.10. В случае получения уведомления о готовности Застройщика досрочно передать Объекта долевого строительства, оплатить цену Договора в полном размере досрочно, то есть до даты подписания акта приема-передачи.

3.5. Дольщик вправе:

3.5.1. Уступить свои права по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Дольщик.

3.5.2. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законодательством.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 10 рабочих дней со дня указанного в уведомлении, за исключением случая, когда Объекта долевого строительства передается досрочно в соответствии с условиями п.1.4.1. настоящего Договора.

4.3.1. В случае если Объект долевого строительства передается досрочно, Дольщик, получивший уведомление Застройщика о досрочной готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 30 рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.4. Объект долевого строительства принимается Дольщиком от Застройщика по акту приема-передачи.

Акт подписывается Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенностей. Доверенность на представление интересов Дольщика, являющегося физическим лицом, должно быть удостоверено нотариально. Датой передачи Объекта долевого строительства является дата подписания акта приема-передачи.

4.5. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области жилищного строительства.

4.6. До момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика, Дольщик осуществляет осмотр Объект долевого строительства. В случае выявления недостатков при приемке Объекта долевого строительства Застройщик устраняет их в разумный срок, согласованный с Дольщиком.

4.7. Стороны признают, что получение разрешения на ввод в эксплуатацию дома удостоверяет соответствие законченного строительством дома проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества многоквартирного дома в целом техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

4.8. Передача Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику происходит только при условии полной оплаты Дольщиком цены Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне неустойку, в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

5.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.3. В случае нарушения сроков внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику, неустойку (пени) в размере 1/300-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, а Дольщику, являющемуся физическим лицом, неустойку (пени) в размере 1/150-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора

6.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

6.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, если такая просрочка составит более шести месяцев за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, и о причинах такого неисполнения Дольщик был уведомлен Застройщиком в письменной форме.

6.1.2. Создания Объекта долевого строительства с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта и иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

6.1.3. Иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

6.2.1. Систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей:

- просрочки внесения платежа в оплату цены Договора в течение более чем два месяца, если уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;
- систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (периоды).

6.2.2. Договор расторгается не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.2.3. Иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.3. Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком 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.

7. Обеспечение исполнения обязательств по договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и/или иной объект недвижимости.

При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Дольщиков с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по всем Договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

8. Действие Договора

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

8.2. Действие договора может быть прекращено досрочно по обоюдному согласию Сторон, оформленному надлежащим образом в письменном виде и в соответствии с требованиями законодательства.

9. Форс-мажор

9.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих их исполнению, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, гражданские войны, эпидемии, аварии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также федеральные и местные нормативные акты, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой Стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным органом. В этом документе должны содержаться сведения о виде и конкретных обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков по нему.

9.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двенадцати месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. Порядок разрешения споров

10.1. 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.

10.2. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ,

при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. Договора.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон. В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

11.2. Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым дает свое согласие на: залог, указанный в п.7.1 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве на данном земельном участке; регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга в письменном виде.

11.4. Любые изменения и дополнения к Договору, должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

11.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Дольщик:

ФИО _____

Дата рождения _____

Место рождения _____

Адрес: _____

Паспорт _____

e-mail _____

тел. _____

Застройщик:

ООО "НОВЫЙ ДОМ"

Реквизиты

Представитель по доверенности

Бобылев Виктор Юрьевич

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № _____ об участии в долевом строительстве от "___" _____ 201__ г.
Комплектация и характеристика Объекта долевого строительства

По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства передается Дольщику в соответствии с эскизным планом и выполнением следующих работ:

1. Общие Характеристики Объекта.

1.1. Несущие конструкции - монолитный железобетонный каркас.

1.2. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – многослойная конструкция из монолитного железобетона и вентилируемого фасада с применением керамогранитных панелей.

1.3. Межкомнатные перегородки из андезито-базальтовых блоков.

1.4. Межквартирные стены из монолитного железобетона и андезито-базальтовых блоков.

2. Характеристика передаваемой квартиры.

Проект предусматривает передачу объекта, указанного в п. 1.3. договора № ____ от «__» _____ 201__ г., Дольщику в следующем техническом состоянии:

2.1 Инженерные коммуникации:

2.1.1. Электроснабжение: Электропроводка по проекту, с установленными электророзетками, выключателями, квартирным электрощитом, счетчиком электроэнергии в местах общего пользования, накладным светильником в санузле и в коридоре, лампочкой в комнате, влагозащищенной розеткой для подключения стиральной машины в ванной, звонком и кнопкой звонка.

2.1.2. Водоснабжение: Система стояковая в местах общего пользования. Холодное и горячее водоснабжение с разводкой по квартире к оборудованию, указанному в п.п. п.2.2.7. Установлены счетчики ХВС и ГВС в местах общего пользования.

2.1.3. Отопление: Система коллекторная. Разводка в конструкции пола с установкой радиаторов отопления. Для каждой квартиры предусмотрена установка приборов учета тепла в местах общего пользования.

2.1.4. Канализация: Стояки чугунные.

2.1.5. Сети связи: предусмотрена возможность подключения телевидения, интернета, стационарного телефона. (Компания поставщик услуг связи выбирается Застройщиком исходя из технической возможности компании поставщика услуг связи).

2.2. Квартиры сдаются с полной отделкой:

2.2.1. Напольное покрытие – ламинат/плитка ПВХ/линолеум.

2.2.2. Полы в санузле – керамическая плитка.

2.2.3. Плинтус – пластиковый.

2.2.4. Потолки – окрашивание водоэмульсионной краской и/или натяжные потолки

2.2.5. Стены жилых комнат и кухни, коридор – оклейка обоями на флизелиновой основе.

2.2.6. Стены санузлов – облицовка керамической плиткой.

2.2.7. Сантехническое оборудование:

– керамическая раковина с тумбой и смесителем;

- ванна акриловая или акриловый душевой поддон , смеситель душевой настенный;

- полотенцесушитель водяной М-образный;

- унитаз керамический с бачком.

2.2.8. Межкомнатные двери, экошпон, с комплектом скобяных изделий, наличник.

2.2.9. Входная дверь – металлическая, отделка изнутри МДФ, два замка с оригинальными накладками, глазок, 2 контура уплотнения, с комплектом замочно-скобяных изделий;

2.2.10. Окна из пластиковых профилей с вакуумными стеклопакетами.

2.2.11. Подоконник пластиковый

2.2.12. Лоджия остеклена.

2.2.13. Стороны пришли к соглашению, что к моменту передачи Объект долевого строительства будет оборудован, согласно прилагаемому эскизу, встроенным элементам функционального назначения.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Реквизиты и подписи Сторон

Дольщик:

ФИО _____

Дата рождения _____

Место рождения _____

Адрес: _____

Паспорт _____

e-mail _____

тел. _____

Застройщик:

ООО "НОВЫЙ ДОМ"

Реквизиты

Представитель по доверенности

Бобылев Виктор Юрьевич

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору № _____ об участии в долевом строительстве от "___" _____ 201__ г.

- _____ **комнатная квартира**, расположенная на _____ этаже (отметка на поэтажном плане + _____, в осях _____).
 Общая проектная площадь квартиры – _____ м²; Совмещенный санузел – _____ м²; Жилая комната – _____ м².

Общая площадь многоквартирного жилого дома 20 718,63 м².

Количество этажей в доме 24.

Конструктивное решение многоквартирного жилого дома – монолитно-каркасное. Наружные ограждающие конструкции – многослойная конструкция с применением наружной монолитной стены, вентилируемого фасада с использованием керамогранитных панелей. Железобетонные поэтажные перекрытия. Класс энергоэффективности – В, класс сейсмостойкости - 6 баллов.

ПЛАН**Реквизиты и подписи Сторон****Дольщик:**

ФИО _____

Дата рождения _____

Место рождения _____

Адрес: _____

Паспорт _____

e-mail _____

тел. _____

Застройщик:**ООО "НОВЫЙ ДОМ"**

Реквизиты

Представитель по доверенности

Бобылев Виктор Юрьевич