

Условия проекта договора могут быть изменены в зависимости от вида приобретаемого права собственности (например, при приобретении в общую долевую или общую совместную собственность), порядка и способа оплаты цены договора (в том числе, в случае привлечения дольщиком кредитных денежных средств) и т. д.

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве многоквартирного дома.**

г. Северодвинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Атлант-Инвест»,** ИНН 2901258802, зарегистрировано 02 июня 2015 года за ОГРН 1152901005102, юридический адрес: г. Архангельск, ул. Выучейского, д. 26, кв. 13, в лице генерального директора Урпиной Татьяны Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_-\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_, корп. \_\_, кв. \_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

Застройщик и Участник долевого строительства, в дальнейшем по тексту вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора:**

1.1. В предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик обязуется с привлечением подрядных организаций построить «Многоквартирный жилой дом», находящийся в Архангельской области, г. Северодвинск, ул. Макаренко, д. 3, кадастровый номер участка 29:28:112226:176, далее по тексту именуемый — «Дом», после ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства квартиру, указанную в пункте 1.2. настоящего договора, далее по тексту именуемая - «**Квартира**», а Участник долевого строительства обязуется выполнить оплату на условиях настоящего договора и принять Квартиру по Акту приёма-передачи.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является \_\_ (\_\_\_\_\_) квартира, назначение — *жилое*, проектной общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, определенной без учёта приведенной площади холодных помещений (балкона), расположенная на \_\_ (\_\_\_\_\_) этаже Дома, состоящая из \_\_ (\_\_\_\_\_) жилой комнаты проектной площадью \_\_ кв.м., кухни проектной площадью \_\_ кв.м., коридора проектной площадью \_\_ кв.м., ванной и санузла (совмещенные) проектной площадью \_\_ кв.м. Инвестиционная площадь квартиры составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **квадратных метра** (с учётом понижающего коэффициента 0,3 на балкон, площадь которого \_\_\_\_\_ кв. м. ). Проектный план Квартиры в осях \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ указан в **Приложении №1** к настоящему договору. Квартира имеет предварительный номер \_\_ (\_\_\_\_\_\_). Фактический номер квартиры может быть изменён и определяется Застройщиком в Техническом паспорте Дома, который является основанием для ввода Дома в эксплуатацию.

При этом под проектной площадью Объекта долевого строительства понимается площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь жилых помещений и площадь вспомогательных помещений, без учета приведенных площадей лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, и определенная на основании проектной документации, прошедшей государственную экспертизу в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, результатом которой явилось получение Застройщиком положительного заключения. Понятие Проектной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Под инвестиционной площадью Объекта долевого строительства понимается площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь жилых помещений и площадь вспомогательных помещений, в том числе приведенную площадь лоджий, балконов, террас, прилегающих к Объекту долевого строительства, исчисленная на основании проектной документации. Понятие инвестиционной площади Объекта долевого строительства вводится сторонами для расчета Цены Договора.

Приведенная площадь балконов, лоджий, террас – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех остекленных лоджий, неостекленных лоджий с понижающим коэффициентом

- 0,5

- общая площадь всех остекленных балконов, всех неостекленных балконов, террас с понижающим коэффициентом - 0,3

1.3. Строительство Дома осуществляется Застройщиком на земельном участке площадью 5 440 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, кадастровый номер объекта 29:28:112226:176 (далее - Земельный участок), принадлежащем ему на праве собственности на основании Договора купли-продажи от 21 мая 2018 г., удостоверенного нотариусом нотариального округа город Северодвинск Архангельской области Спириной С.М. 21.05.2018 г., реестровый номер 29/22-н/29-2018-3-195.

Регистрация права собственности Застройщика на Земельный участок произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу 22.05.2018 года за номером 29:28:112226:167-29/006/2018-5.

На Земельном участке расположены принадлежащие Застройщику на праве собственности и подлежащие сносу (демонтажу) следующие объекты недвижимости (нежилые здания, сооружения, нежилое помещение) (далее - Здания):

- помещение общей площадью 453,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), назначение: нежилое помещение; этаж 1, номера на поэтажном плане 1-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:164;

- помещение общей площадью 226,5 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), назначение: нежилое помещение; этаж 1, 2, номера на поэтажном плане 2-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:165;

- помещение общей площадью 232,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), назначение: нежилое помещение; этаж 1, 2, номера на поэтажном плане 3-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:166;

- помещение общей площадью 5,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Архангельская область, город Северодвинск, улица Макаренко, дом 3 (три), назначение: нежилое помещение; этаж 1, номера на поэтажном плане 4-Н; кадастровый номер объекта 29:28:112226:167.

1.4. Разрешение на строительство Дома от 01 июня 2018 года № 29-1032901000703-807-2018 выдано Администрацией муниципального образования «Северодвинск». Срок действия разрешения до 01 ноября 2019 года.

1.5. Фактический адрес Дома устанавливается Администрацией города Северодвинска после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.6. Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве Дома, в объеме уплачиваемой по условиям настоящего договора цены Квартиры, с целью приобретения данной Квартиры в собственность. Инвестирование в строительство Дома в соответствии с условиями настоящего договора является основанием для возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента регистрации права собственности организацией осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кроме Квартиры Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома.

1.7. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения внешние инженерные сети Дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Дома, как Общее имущество, в рамках статьи 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ, и передаются Застройщиком по акту для учёта в эксплуатирующей организации.

1.8. Проектная декларация подписана Застройщиком \_\_\_\_\_ г., размещена в сети Интернет на сайте [www.nahimov29.ru](http://www.nahimov29.ru), что подтверждается направлением сообщения о таком размещении в государственные контролирующие органы.

## 2. Качество Квартиры и Дома.

### 2.1. Описание Дома:

этажность Дома	9 этажей
общая площадь	9901 кв.м.
класс энергоэффективности	B+
сейсмостойкость	3
наружные стены	из керамического кирпича

внутренние стены	из керамического полнотелого кирпича, керамических блоков, силикатного кирпича
межкомнатные перегородки	силикатный блок
высота помещения	2,7 м
отопление	центральное
фундаменты	на свайном основании ленточные монолитные
перекрытия	из сборных железобетонных плит, нестандартные участки – монолитный железобетон
кровля	рулонная двухслойная
заполнение оконных проемов в наружных стенах	изделия из поливинилхлоридных профилей со стеклопакетами
установка мусоропровода	не предусмотрена, для мусороудаления на территории квартала предусматривается контейнерная площадка.

2.2. Застройщик обязуется передать, а Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру с выполненными в соответствии с проектным решением следующими видами работ:

- установкой пластиковых окон без устройства откосов и подоконников;
- установкой металлической входной двери без тепло- и звукоизоляции;
- устройством межкомнатных перегородок и перегородок в санузле;
- устройством гидроизоляции полов в санузле;
- проведением коммуникаций отопления с установкой радиаторов, без установки счетчиков для поквартирного учета тепла;
- подводкой в Квартиру системы канализации и водоснабжения с установкой водосчётчиков;
- подводкой электроснабжения до щита управления в квартире с установкой электросчётчика вне квартиры;
- остеклением балкона или лоджии;
- черновой отделкой потолков — только зашивка швов;
- черновой стяжкой полов;
- штукатуркой стен (за исключением штукатурки стен межкомнатных перегородок и стен перегородок в санузле).

2.3. В стоимость настоящего договора не входят следующие виды работ, которые Участник долевого строительства обязуется выполнить в Квартире за свой счет:

- устройство внутриквартирных (*межкомнатных*) дверей;
- установку подоконников и устройство оконных откосов;
- внутриквартирную разводку системы водоснабжения и канализации;
- приобретение и установку сантехприборов и сантехфаянса;
- внутриквартирную разводку системы электроснабжения лицензированной организацией с передачей по акту эксплуатирующей организации;
- приобретение и установку электрооборудования и электроприборов (в том числе электроплиту);
- отделку Квартиры, включая устройство полов, *штукатурку межкомнатных перегородок и перегородок в санузле, окраску или оклейку стен, устройство потолков, облицовку кафельной плиткой;*
- другие работы, не предусмотренные в пункте 2.2. настоящего договора.

2.4. Проектирование и строительство ведется в соответствии с проектом, выполненным ООО «Диатехпроект Север» шифр объекта 04-18, требованиями СНиП и противопожарной безопасности.

2.5. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям настоящего договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в пункте 2.2. настоящего договора. Отсутствие на момент передачи Квартиры электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Квартиры, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками соответствующих ресурсов с Управляющей компанией после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и после передачи инженерных сетей Дома в эксплуатацию, что происходит после передачи квартир и помещений участникам долевого строительства в собственность.

2.6. Указанная в Договоре площадь Квартиры не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 1.2. Договора. Площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации, результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п. 3.2., 3.3. Договора.

2.7. Сторонами допускается отклонение фактической площади Квартиры от площади, указанной в п. 1.2. Договора, на 5 (пять) % и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 3 (трех) % от площади, указанной в п. 1.2. Договора, в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора, корректировке не подлежит.

2.8. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. Указанные изменения признаются Сторонами допустимыми, если при этом отклонение общей площади Квартиры не превышает лимит, установленный в п. 2.7. Договора. Указанные изменения и отклонения не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.2.-3.3. Договора.

2.9. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в проектной документации:

- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление вне Квартиры элементов строительных конструкций, не предусмотренных в проекте Дома на дату составления настоящего договора;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения вне Квартиры;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеяют Квартиру;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Доме и/или в Квартире, без их согласования с Участником долевого строительства, 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.

2.10. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 пункта 1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение фактической площади Квартиры от площади, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 5 (пять) %;
- наличие в Квартире недостатков, имеющих классификационные признаки критических и значительных дефектов в соответствии с "Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов" (утв. Главной инспекцией Госархстройнадзора РФ 17.11.1993).

2.11. Также допускается без согласования с Участником долевого строительства, выделение и создание в Доме, из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества, отдельных самостоятельных объектов недвижимости, с последующим заключением Застройщиком в отношении выделенного самостоятельного объекта недвижимости, отдельного договора участия в долевом строительстве (или инвестиционного договора), предметом которого будет передача таких нежилых помещений в качестве отдельных объектов недвижимости в собственность третьим лицам, с соответствующим исключением указанных нежилых помещений из состава общего имущества всех собственников квартир и помещений в Доме.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий настоящего договора о качестве Квартиры, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основанием для расторжения настоящего договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

2.12. Застройщиком устанавливается гарантийный срок на Квартиру и на устранение недостатков качества Квартиры - 5 (пять) лет, и начинается исчисляться со дня передачи объекта Участнику долевого строительства.

Указанный в настоящем пункте гарантийный срок на Квартиру не распространяется на материалы, оборудование и комплектующие предметы установленные в Квартире и местах общего пользования Дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Квартиры, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с Энергонадзором.

### 3. Цена договора, порядок ее уплаты:

3.1. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра инвестиционной площади объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Общая стоимость Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, в том числе:**

- сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере 98 % (девяносто восемь процентов) от общей стоимости Объекта долевого строительства, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

- сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 2 % (два процента) от общей стоимости Объекта долевого строительства, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек.

В стоимость настоящего договора включены тарифы на подключение к горячему и холодному водоснабжению, отоплению, электроснабжению, и канализации соответствии с техническими условиями, а также доля в праве общей долевой собственности на земельный участок кадастровый номер: 29:28:112226:176 пропорционально доле объекта долевого строительства в общей площади квартир дома.

Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, целевое использование денежных средств Участника долевого строительства означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору, но при условии соблюдения требований Федерального закона №214-ФЗ.

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

При превышении суммы возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, сумма превышения остается в распоряжении Застройщика на праве дополнительного вознаграждения Застройщика. При превышении суммы фактических расходов на строительство (создание) Объекта долевого строительства над суммой возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, сумма превышения относится на убытки Застройщика.

3.2. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации Площади Квартиры более чем на 3 (три) % от площади, указанной в п. 1.2. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цене Договора за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.3.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{бти} - S_{д}) * C$$

Где:

$\Sigma_{д}$  – сумма доплаты,

С<sub>бти</sub>–Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

С<sub>д</sub> –Площадь Квартиры по Договору

С–стоимость одного квадратного метра по Договору

3.3. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации Площади Квартиры по данным технической инвентаризации более чем на 3 (три) % от площади, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.1.2. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с данными технической инвентаризации, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.3.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником, не позднее семи рабочих дней со дня подписания сторонами Передаточного акта.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{в} = (S_{д} - S_{бти}) * C$$

Где:

$\Sigma_{в}$ –сумма возврата,

S<sub>д</sub> –Площадь Квартиры по Договору

S<sub>бти</sub>–Площадь Квартиры по данным технической инвентаризации

С–стоимость одного квадратного метра по Договору

3.4. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 3.2. и п. 3.3., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения.

3.5. Если в результате технической инвентаризации фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше площади, указанной в Договоре, цена Договора изменению не подлежит.

**3.6. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, установленную пунктом 3.1 Договора, следующим образом:**

- передача денежных средств в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей осуществляется в течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора безналичным путем на расчетный счет Застройщика № 40702810004000003844, открытом в АРХАНГЕЛЬСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N 8637 ПАО СБЕРБАНК, кор. счет 30101810100000000601, БИК 041117601.

3.7. Днем платежа признаётся день зачисления денежных средств Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

3.8. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного настоящим Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

3.9. Участник долевого строительства не приобретает также долю в праве общей долевой собственности в Доме до полной оплаты цены Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты цены Договора Участником долевого строительства к моменту окончания строительства Дома, Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иной квартиры/помещения в Доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им на условиях настоящего договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры/помещения или приобретения иной квартиры/помещения на указанную сумму. В указанном в настоящем пункте случае отношения Сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения оплаты Квартиры с увеличением цены Договора и пролонгацией срока передачи Квартиры, либо путём расторжения настоящего договора.

3.10. В случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 7 настоящего договора и в статье 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

#### **4. Сроки. Передача квартиры.**

4.1. Застройщик планирует завершить строительство Дома (получить разрешение на ввод Дома

в эксплуатацию) в 4 квартале 2021 года. Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Дома до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи несёт Застройщик.

4.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приёма-передачи **не позднее 30 июня 2022 года**, после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

4.3. Стороны признают, что получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, что подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

4.4. Согласно пункта 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Квартиры к передаче (далее по тексту именуемое «**Сообщение**»), если только в Сообщении не указан больший срок приёмки Квартиры. Сообщение, должно быть направлено, Участнику долевого строительства не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 4.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции Участника долевого строительства. Сообщение может быть отправлено досрочно. *Сообщение может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.*

4.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного в пункте 4.2. срока передачи Квартиры был подписан Акт приёма-передачи Квартиры. В случае, если Участник долевого строительства получил Сообщение, но не явился для приёмки Квартиры, а также в случае возврата к Застройщику заказного письма, в котором содержалось Сообщение, с отметкой об истечении срока хранения заказного письма, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу для направления почтовой корреспонденции, указанному в настоящем договоре, Застройщик также считается не нарушившим срок передачи Квартиры.

4.6. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего договора. В этом случае Стороны составляют Акт о таком несоответствии, с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее по тексту именуемый «**Акт о несоответствии**»). Наличие выявленных незначительных (малозначительных) недостатков Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема - передачи от Застройщика. Выявленные и предъявленные Застройщику в Акте о несоответствии замечания подлежат рассмотрению Застройщиком, на основании Закона РФ «О защите прав потребителей» и ГК РФ. Застройщик определяет, являются ли данные замечания недостатком или нет на основании Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. N 1521, Застройщик определяет являются ли данные недостатки существенными или нет.

При выявлении незначительных (малозначительных) недостатков Объекта долевого строительства стороны составляют акт о несоответствии, в котором отражается перечень незначительных (малозначительных) недостатков и срок их устранения, и одновременно подписывают акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Недостатки подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

При этом согласно пунктам 2 и 3 статьи 720 «Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ, Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от

приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи и не имеет права отказаться от приёмки Квартиры, после устранения Застройщиком, указанных в Акте о несоответствии, существенных недостатков в течение 7 (семи) дней с даты направления сообщения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

4.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам. Участник долевого строительства вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения Сообщения по почте.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный пунктом 4.2. настоящего договора срок, за исключением случая, указанного в пункте 4.5 настоящего договора и в пункте 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, Застройщик по истечении двух месяцев после наступления срока, указанного в Сообщении, и направленного Участнику долевого строительства, на условиях настоящего договора, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры, обязательства по несению расходов на содержание Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

4.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами акта приемки сдачи Объекта долевого строительства. Обязательства Застройщика по Договору участия в долевом строительстве считаются исполненными в случае составления одностороннего акта в порядке и сроки, предусмотренные п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## **5. Обязательства Сторон:**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Осуществлять строительство Дома в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и условиями настоящего договора.

5.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Дома.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Дома согласно условиям настоящего договора, проектной документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим договором.

5.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о возможности и необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи.

5.1.6. При условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Квартиры, установленной в настоящем договоре и проведения окончательного взаиморасчета между сторонами в соответствии с п. 3.3. настоящего договора, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи, в установленный настоящим договором срок и в установленном настоящим договором порядке.

5.1.7. Обеспечить в установленном законом порядке возможность государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, путём подачи в организацию, осуществляющую регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих ввод Дома в эксплуатацию, необходимых и достаточных со стороны Застройщика.

5.1.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Дома и Квартиры, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Акта приёма-передачи Квартиры.

### **5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Оплатить цену Квартиры в размере и в срок, установленный настоящим договором.

5.2.2. Принять Квартиру, в указанном Застройщиком месте и в указанное Застройщиком время, по Акту приёма-передачи не позднее 10 (десяти) дней с момента получения Сообщения от Застройщика, если

иной срок не указан в Сообщении Застройщика.

5.2.3. Не производить перепланировку, а также не менять места расположения сан. узлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электрощитка в Квартире без согласования этого с Застройщиком путём подписания Дополнительного соглашения к настоящему договору или отдельного соглашения в письменной форме до момента приёмки квартиры по Акту приёма-передачи.

Участнику долевого строительства также не рекомендуется производить указанные действия после приёмки Квартиры и до момента регистрации права собственности на Квартиру без официального согласования перепланировки в уполномоченных органах во избежание отказов в регистрации права собственности в связи с изменением планировок и иных неблагоприятных последствий, а также во избежание утраты гарантии качества Застройщика на оборудование и инженерные системы. При отказе Участнику долевого строительства в регистрации его права собственности на Квартиру в связи с нарушением указанных рекомендаций Застройщик не будет нести ответственность за такой отказ.

5.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Дома со дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, в соответствии с условиями пункта 4.7 настоящего договора.

5.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты, устанавливаемой условиями пункта 5.2.5 настоящего договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте настоящего договора, расценивается, как возникшее из настоящего договора, добровольно принимается на себя Участником долевого строительства, и в последующем не может быть оспорено по мотивам несоответствия статье 153 Жилищного Кодекса РФ, в виду того, что указанная норма устанавливает момент возникновения законной, а не договорной обязанности по оплате жилья и коммунальных услуг

5.2.6. В срок не позднее 2 (Двух) месяцев с момента приёмки квартиры по Акту приёма-передачи, либо с момента предоставления Застройщиком всех необходимых документов в регистрирующий орган, в зависимости от того, какое из событий произошло позднее, подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, все требуемые от Участника долевого строительства документы необходимые и достаточные для государственной регистрации права собственности на Квартиру, а также оплатить все затраты связанные с регистрацией права собственности на Квартиру.

5.3. Застройщик настоятельно рекомендует Участнику долевого строительства в целях своевременного перевода инженерных систем Дома в режим постоянной эксплуатации, а также в целях обеспечения нормальной постоянной эксплуатации Дома после его заселения на завершающем этапе строительства Дома принять участие в проводимом в очно-заочной форме собрания Участников долевого строительства по выбору управления Домом (Управляющая компания) заключить договор на управление многоквартирным домом.

5.4. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства, услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно (расходы по оформлению технического плана, кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, расходы по уплате государственных пошлин).

## **6. Ответственность сторон:**

6.1. В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ в случае нарушения установленного настоящим договором срока уплаты цены Квартиры Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по оплате суммы, уплата которой была просрочена, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок в виду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных пунктом 4.4. настоящего договора.

6.3. Застройщик не несёт установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим договором срок в виду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы цены Квартиры, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 4.2. настоящего договора.

6.4. Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие:

В случае наличия каких-либо недостатков качества в Квартире, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом Участник долевого строительства вправе принять Квартиру по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут по требованию Участника долевого строительства составить письменный протокол с указанием недостатков и сроками их устранения.

Если Участник долевого строительства отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то, немедленно, после выполнения Застройщиком соответствующих требований, Участник долевого строительства будет обязан подписать Акт приёма-передачи Квартиры в течение 7 (семи) дней, с даты отправления Застройщиком сообщения об устранении недостатков, в адрес Участника долевого строительства. Период времени по истечении таких 7 (семи) дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

6.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока исполнения обязательства, указанного в пункте 5.2.6 настоящего договора по вине Участника долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), начисляемой на общую сумму цены Квартиры за каждый день просрочки до момента подачи Участником долевого строительства документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка, указанного в п. 1.3 настоящего договора, на котором будет расположен вновь построенный Дом, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на участок по причине не регистрации всеми Участниками долевого строительства прав собственности на квартиры.

6.6. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем договоре, определяются в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

6.7. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору при выполнении его условий, несёт 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.

6.8. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие явления стихийного характера: землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.; температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, 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.

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

6.10. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

6.11. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

6.12. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## 7. Действие и расторжение договора.

7.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. В соответствии со ст.425 ГК РФ условия настоящего договора применяются к отношениям сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в преамбуле настоящего договора.

Застройщик принимает на себя обязательства по регистрации настоящего договора при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности на указанного ему сотрудника Застройщика и при условии оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за регистрацию (в случае необходимости такой оплаты).

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность в течение 3 (трех) дней с момента подписания настоящего договора, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной или совместной, с представителем Застройщика явке в регистрирующий орган со всеми требующимися от него документами для регистрации настоящего договора, или не оплатит пошлину за регистрацию в указанный срок, Застройщик будет вправе считать настоящий договор незаключённым и не связывающим его какими-либо обязательствами, в том числе обязательствами по подаче на регистрацию настоящего договора, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего договора, с любым третьим лицом. Участнику долевого строительства, в этом случае, будет отказано в регистрации по основаниям, указанным в подпункте 1 пункта 3.1 статьи 25.1 Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Настоящий договор действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

7.3. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по настоящему договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по настоящему договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Участника долевого строительства в настоящем договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по настоящему договору, факт проведения каких-либо расчётов между Участником долевого строительства и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Участника долевого строительства по настоящему договору.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

7.5. Настоящий договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях, описанных в пункте 3.10. настоящего договора (нарушения порядка оплаты), при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Участнику долевого строительства письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Квартиры и о намерении расторгнуть настоящий договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Участника долевого строительства для направления корреспонденции, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства указанного требования в течение 30 дней с момента его получения, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Участнику долевого строительства лично.

7.6. Настоящий договор может быть расторгнут также Участником долевого строительства в случаях и в порядке, указанных в Федеральном законе от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

7.7. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан вернуть Участнику

долевого строительства все внесённые им по настоящему договору денежные средства в рублях в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, если только более длительные сроки не установлены Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ либо настоящим договором, когда такая возможность не ограничена нормами Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства.

Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

7.8. Помимо описанных в законе оснований настоящий договор может быть расторгнут также в связи с нежеланием Участника долевого строительства в продолжении отношений по настоящему договору при отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика. В этом случае настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Участника долевого строительства о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае Участник долевого строительства должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Участника долевого строительства и подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего договора, либо отказать Участнику долевого строительства в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении настоящего договора и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик в течение 90 (девяноста) дней с даты получения такого извещения, возвращает Участнику долевого строительства все внесённые им Застройщику денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 (десять) процентов от цены Квартиры, но в любом случае не превышающей суммы фактически внесённой Участником долевого строительства на момент такого расторжения суммы денежных средств.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

7.9. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Участнику долевого строительства на основании условий раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

7.10. Исполнение предусмотренных Федеральным законом обязательств Застройщика по Договору обеспечивается залогом указанного в пункте 1.3 Договора земельного участка и строящегося на этом земельном участке Объекта в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона.

До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик уплачивает отчисления (взнос) в компенсационный фонд, в порядке, установленном Федеральным законом, а также Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

## **8. Разрешение споров**

8.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в

том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются по выбору Участника долевого строительства на разрешение суда по месту нахождения Застройщика, или по месту жительства Участника долевого строительства, или по месту заключения или исполнения Договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 10 (Десять) дней с момента получения.

## **9. Прочие положения.**

9.1. В силу статей 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ право аренды на земельный участок, на котором ведётся строительство Дома, а также сам Дом в процессе его строительства признаются заложенными Участнику долевого строительства и иным участникам долевого строительства Дома в обеспечение исполнения указанных в статье 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Участника долевого строительства, как залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

Стороны соглашаются и признают, что в любом случае право залога не распространяется на любые иные здания/строения/сооружения, принадлежащие Застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на земельном участке, на котором ведется строительство Дома.

9.2. Изменение земельного участка и предмета залога:

9.2.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.3. Договора, могут быть изменены (в том числе, из земельного участка могут быть образованы иные земельные участки путем раздела, объединения, выдела, перераспределения) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

9.2.2. Настоящим Участник дает свое согласие на последующее изменение по усмотрению Застройщика, вида разрешенного использования и/или границ земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора.

Изменение земельного участка может быть связано:

- с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом;
- с образованием новых земельных участков из Земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в том числе в результате выдела и/или раздела, в границах земельных участков, на которых не осуществляется строительство Многоквартирного дома с участием Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и (или) другими, привлеченными им лицами, любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и(или) изменение площади земельного участка и(или) изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора и(или) выдел из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного Кодекса РФ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на снос (демонтаж) нежилых помещений/Зданий, расположенных на Земельном участке и указанных в п. 1.3. настоящего Договора.

9.2.3. На основании ст. 345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора дает свое согласие на изменение предмета залога, в случаях изменения характеристик земельного участка, указанных в п. 9.2.2. настоящего Договора.

9.2.4. Участник долевого строительства также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. При этом оформление дополнительных соглашений к

настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

9.2.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора.

9.2.6. В случае приобретения Объекта с использованием кредитных средств банка, настоящим Банк, предоставивший кредит Участнику долевого строительства, уведомлен о возможном изменении предмета залога и заложенного земельного участка в связи с изменением границ земельного участка, образованием иного земельного участка. Согласия Банка, предоставившего кредит Участнику долевого строительства, на прекращение залога на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, не требуется.

9.2.7. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, на образование иного (иных) земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, на снятие, постановку на кадастровый учет, на изменение предмета залога. Повторное согласие нового Участника долевого строительства (в случае уступки Участником долевого участия своих прав и обязанностей по Договору иному лицу) на совершение Застройщиком, действий, указанных в п. 9.2.1.-9.2.5. Договора не требуется.

9.3. Все описанные в настоящем договоре сроки исчисляются в календарных днях, если иное прямо не прописано в настоящем договоре или в законе. В случае, если последний день срока приходится на нерабочий день, последним днём срока считается ближайший следующий рабочий день.

9.4. Подписание Акта приёма-передачи Квартиры по настоящему договору, Акта о несоответствии Квартиры требованиям договора по условиям пункта 2.5 настоящего договора, Сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче, дополнительных соглашений к настоящему договору, соглашений об уступке (замене Участника долевого строительства в настоящем договоре), а также всех уведомлений, требований, сообщений, в том числе уведомлений об отказе от исполнения настоящего договора, о расторжении настоящего договора, всей иной переписки, описанной в настоящем договоре и в Федеральном законе от 30.12.2004 года № 214-ФЗ может осуществляться уполномоченными надлежащим образом лицами по оформленной доверенности от имени Застройщика.

9.5. Правила выплаты Участнику долевого строительства денежных средств, описанные в пункте 7.7 настоящего договора, распространяются в том числе на случаи выплаты Участнику долевого строительства каких-либо сумм, не связанных с расторжением настоящего договора, т.е. в процессе его исполнения (в частности, при выплате штрафных санкций и т.п.). Во всех случаях, когда, согласно настоящему договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Участнику долевого строительства каких-либо денежных средств местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика. Соответственно, если Участник долевого строительства в указанный в настоящем договоре срок (либо, если срок специально не указан, в тридцатидневный срок) не уведомил Застройщика письменно о том, что деньги должны быть перечислены в безналичном порядке на какой-либо счёт Участника долевого строительства, указав реквизиты этого счёта, Застройщик вправе в соответствии со статьёй 327 ГК РФ по прошествии срока исполнения обязательства по выплате в течение 30 дней внести соответствующую сумму в депозит любого нотариуса в Архангельске, о чём он будет обязан уведомить Участника долевого строительства письменно. Застройщик будет считаться исполнившим денежное обязательство с момента внесения денежных средств в депозит нотариуса. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене места жительства.

9.6. Участник долевого строительства уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании данных технической инвентаризации на Многоквартирный дом в соответствии с действующим законодательством.

9.7. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и прошли государственную регистрацию.

9.8. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

9.9. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов

(наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. 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 об этом в настоящем договоре. В случае смены фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов фактического проживания, по которым Участнику долевого строительства можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов, Участник долевого строительства обязуется лично подать заявление Застройщику в месте нахождения Застройщика с регистрацией его в журнале входящей документации.

9.10. Стороны согласовали, что Застройщик информирует Участника долевого строительства об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

9.11. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями и органами, обеспечивающими и осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), компенсационным фондом (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления.

9.12. Стороны подтверждают, что все условия настоящего договора надлежащим образом согласованы Сторонами по их взаимному согласию, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Сторон и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

9.13. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил от Застройщика необходимую и достаточную информацию, а также разъяснения об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, правах и обязанностях Застройщика, правах и обязанностях Участника долевого строительства, предусмотренных Договором, предупрежден о последствиях несоблюдения обязанностей Участника долевого строительства, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

9.14. Настоящий договор подписан в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для предоставления в регистрирующий орган.

9.15. К настоящему договору имеется 1 (Одно) Приложение, составляющие его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 – План этажа Дома, на котором расположена Квартира, с указанием её на

плане этажа.

**Реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Генеральный директор ООО «Атлант-Инвест»**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(Урпина Татьяна Александровна)

(Подпись)

М.П.

**Участник долевого строительства:**

.....

Гражданство: РФ, пол: .....,

Место и дата рождения: г.....

Паспорт .....

Код подразделения: .....

Адрес регистрации (по паспорту): .....

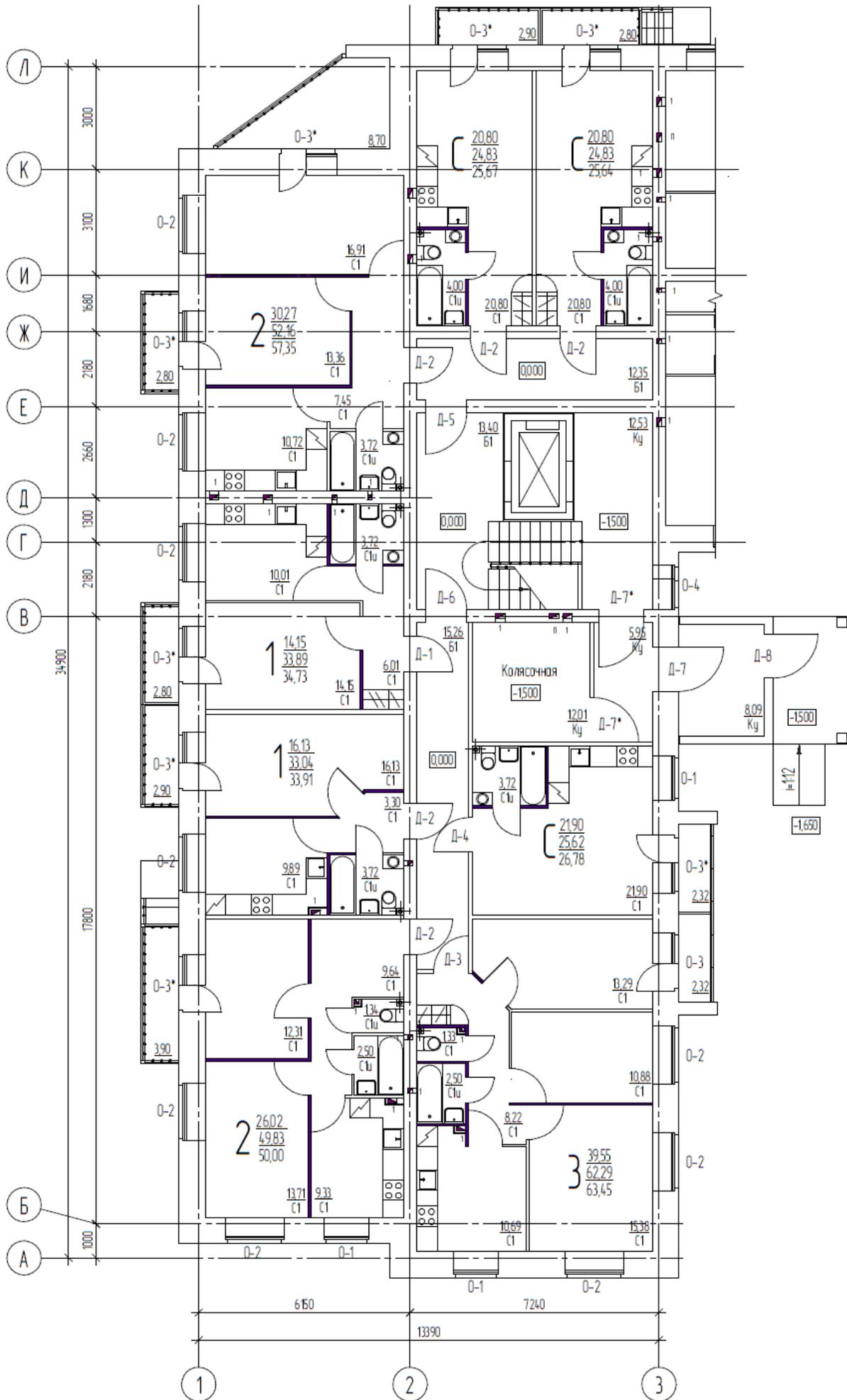
Адрес для направления почтовой корреспонденции: .....

Телефоны для связи: сотовый +7.....

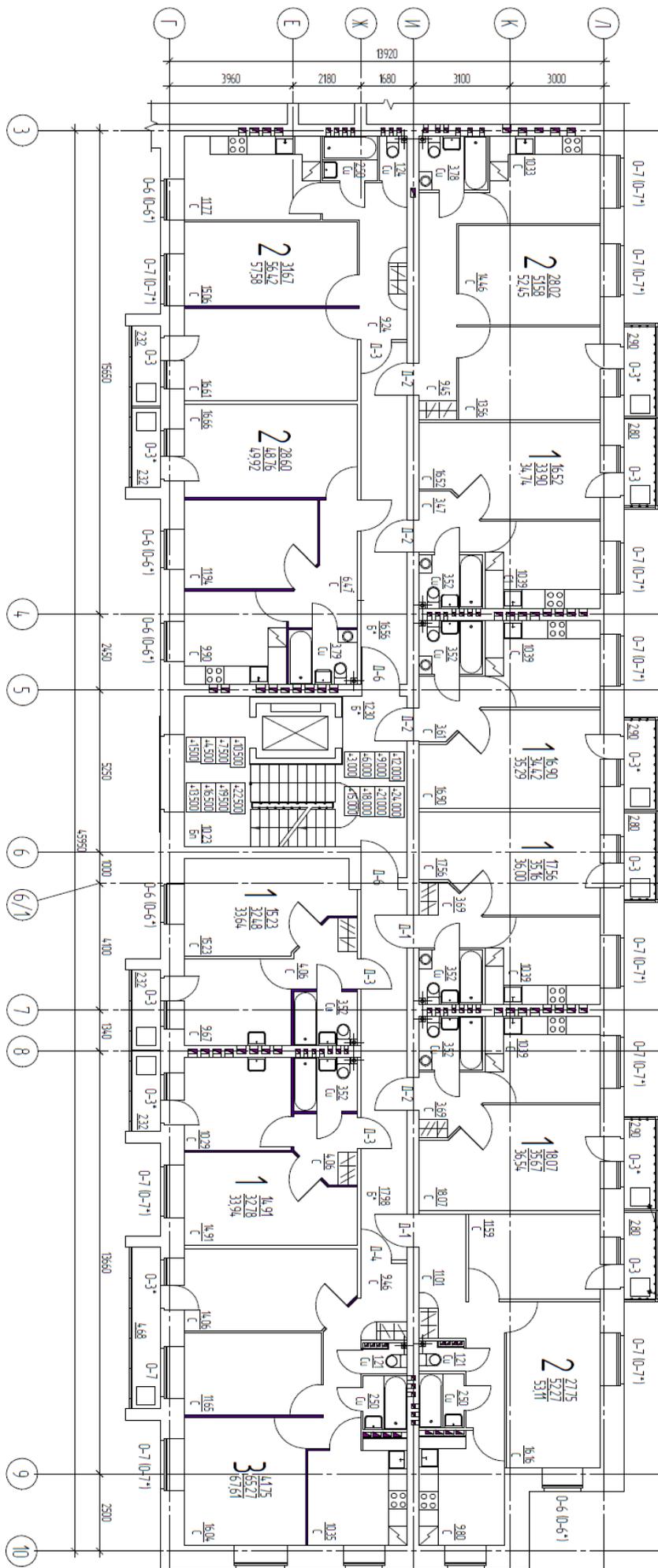
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

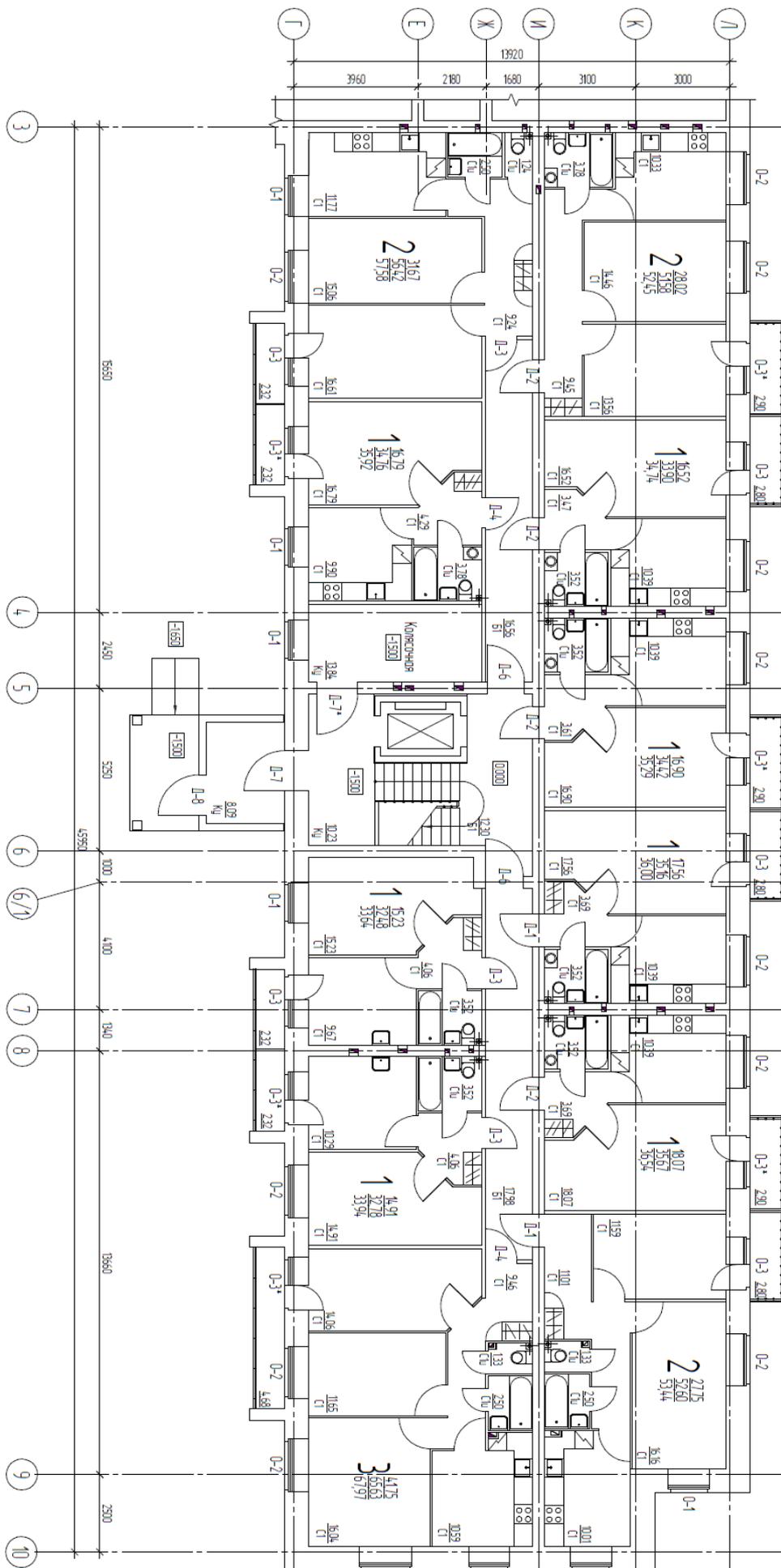
(.....)

(Подпись)









**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Атлант-Инвест»**

генеральный директор ООО «Атлант-Инвест»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Урпина Татьяна Александровна) (Подпись)  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_