

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Владивосток

« _____ » _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Новостроев», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Матвеевко Дмитрия Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт гражданина РФ № _____ кем выдан, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор, далее по тексту именуемый «**ДДУ**», «**Договор**», «**Договор участия в долевом строительстве**» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный проектной документацией срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: *Приморский край, г. Владивосток, ул. Адмирала Невельского, д. 1А*, с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, электрическими сетями, сетями связи в объеме, согласно проектной документации и, после ввода его в эксплуатацию, передать Участнику Объект долевого строительства в срок и порядке, установленном настоящим Договором долевого участия в строительстве.

1.3. Многоквартирный дом (далее по тексту - «МКД») - 23-х этажный, включая 1 подземный этаж, с общественной многофункциональной частью, 2-мя 18-тиэтажными жилыми блок-секциями, имеет следующий проектные характеристики:

Назначение: многоквартирный дом.

Общая проектная площадь: площадь жилого здания – 19134,2 м²; площадь общественной части здания – 14164,4 м², общая площадь гаража-стоянки – 8157 м².

Этажность: 23.

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: В (высокий)

Класс сейсмостойкости: 6 баллов, уровень ответственности объекта строительства – нормальный, категория ответственности здания по степени сейсмической опасности – объект массового строительства.

1.4. **Объект долевого строительства:** жилое помещение (квартира) строительный № _____, расположенная на _____ этаже блок-секции № _____ Многоквартирного жилого дома по ул. Невельского, 1А в г. Владивостоке (далее по тексту - «Жилое помещение»).

1.4.1. Основные характеристики Жилого помещения:

Количество комнат: _____

Площадь комнат: _____

Общая площадь жилого помещения: _____

Площадь балконов (лоджий): _____

Площадь балконов (лоджий) с учетом понижающего коэффициента: _____

Общая приведенная площадь: _____

1.4.2. Проектный этажный План Жилого помещения является *Приложением № 2 к ДДУ* и отражает расположение частей Жилого помещения по отношению друг к другу и Жилого помещения на этаже.

1.4.3. Характеристики Жилого помещения являются проектными, указаны в *Приложении № 1* к настоящему Договору и подлежат уточнению после окончания строительства и обмеров первичной технической инвентаризации. Стороны договорились, что Застройщик при строительстве не возводит межкомнатные внутриквартирные перегородки.

1.4.4. Фактический номер Жилого помещения и его фактическая приведенная площадь уточняются Сторонами в Акте приема-передачи на основании данных, полученных по итогам первичной технической

инвентаризации МКД.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждают следующие документы:

1.5.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир-земельный участок, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Адмирала Невельского, 1-а (далее по тексту - «земельный участок»):

- Договор купли-продажи земельного участка от 20.04.2017 года площадью 5881 м², с кадастровым номером 25:28:010037:142, зарегистрирован Управлением Росреестра по Приморскому краю, 05.05.2017 года.

1.5.2. Разрешение на строительство RU 25304000-4/2016 от 19.01.2016 года, выдано Администрацией города Владивостока.

1.5.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: [http:// Nevelskoy1.ru](http://Nevelskoy1.ru).

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

1.5.4. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ 2017 года, заключенный с ООО « _____ », ИНН _____, ОГРН _____.

1.6. СОБСТВЕННОСТЬ 1 УЧАСТНИКА:

По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства: (ФИО, дата рождения).

СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

1.6. По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение по Акту приема-передачи в совместную собственность Участников долевого строительства: (ФИО, дата рождения), (ФИО, дата рождения).

1.6. ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ:

По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение по Акту приема-передачи в общую долевую собственность Участников долевого строительства, а именно: (ФИО, дата рождения) - доли в праве, (ФИО, дата рождения) - доли в праве.

1.6.1. Возникновение права собственности на Жилое помещение у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на долю в общем имуществе МКД в размере, пропорционально общей площади Жилого помещения, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6.2. Соглашение о возникновении у Участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности заключается Сторонами настоящего ДДУ одновременно с подписанием самого ДДУ и является его неотъемлемой частью (*Приложение № 3*).

1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: 1 (первый) квартал 2020 года.

1.7.1. Датой ввода МКД в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Жилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства: 1 (первый) квартал 2020 года.

1.8.1. Срок передачи должен быть единым для Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать Жилые помещения, входящие в состав блок - секции МКД, имеющей отдельный выход на территорию общего пользования.

1.8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Жилого помещения до даты его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена ДДУ определена сторонами как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения.

2.1.1. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

2.1.2. Цена на момент подписания настоящего Договора составляет 0000000,00 () рублей 00

копеек (НДС не облагается).

2.1.3. Цена 1 (Одного) кв. метра общей приведенной площади составляет 0000,00 (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

2.1.4. Стоимость услуг Застройщика включена в цену ДДУ. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.1.5. Цена ДДУ зафиксирована на дату его подписания и, при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, изменению не подлежит. Исключение составляет:

а) изменение общей приведенной площади Жилого помещения по результатам первичных обмеров органами технической инвентаризации, при этом цена ДДУ изменяется пропорционально изменению площади.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену ДДУ, указанную в п. 2.1.2. настоящего Договора долевого участия, в следующем порядке:

2.2.1. *(В случае уплаты цены ДДУ за счёт собственных средств)* Сумма в размере 0000000.00 (_____) рублей вносится Участниками долевого строительства за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, не позднее 3 (трех) суток с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(В случае уплаты цены ДДУ за счёт кредитных средств) Сумма в размере 000000.00 (_____) рублей вносится Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «_____», далее – «Банк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (лицензия на осуществление банковской деятельности от _____ г. № _____). Местонахождение: 690000, г Владивосток, ул. _____, дом _____, кор/счет: _____, реквизиты ИНН/КПП _____/_____, БИК _____, согласно кредитному договору № _____ от _____ 20__ года, заключаемому Банком с Участником долевого строительства в г. Владивостоке (далее по тексту – Кредитный договор) с текущего счета № _____, открытого на имя гр. _____ в ПАО «_____» на аккредитивный счет Застройщика № _____ (открытый в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Новостроев") в ПАО «_____» в течение 3 (Трех) дней после подписания настоящего Договора, для последующего перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, при условии соблюдения условий аккредитива, в целях обеспечения безопасности расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком. Оплата Цены Договора за счет кредитных средств Банка осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При переводе денежных средств на счет, указанный Застройщиком, Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении номер и дату настоящего Договора.

2.2.2. *(В случае уплаты цены ДДУ за счёт кредитных средств)* В случае если государственная регистрация настоящего Договора участия в долевом строительстве не будет произведена в срок действия аккредитива, указанного в пункте 2.2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает цену Договора в течение 6 (Шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего ДДУ.

2.2.3. *(В случае уплаты цены ДДУ за счёт кредитных средств)* В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива в срок, указанный в пункте 2.2.1 настоящего Договора, Застройщик вправе не производить со своей стороны действия по передаче ДДУ на государственную регистрацию и подписать Договор участия в долевом строительстве в отношении Жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, с третьим лицом, предварительно предупредив об этом Участника долевого строительства в разумный срок.

2.3. Если фактическая общая приведенная площадь Жилого помещения по результатам первичных обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства МКД будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от общей приведенной площади, указанной в п. 1.4.1 Договора, то цена настоящего ДДУ подлежит изменению. Расчеты производятся за излишнюю или недостающую площадь Жилого помещения по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

2.4. Если после окончания строительства многоквартирного дома будет установлено, что фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, больше общей приведенной площади, указанной в п. 1.4.1 Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры из расчета цены одного квадратного метра, указанной в п. 2.1.3 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления с приложением копии из технического паспорта (кадастрового паспорта, технического плана или иного документа, подготовленного специалистом, производящим обмеры) от Застройщика об увеличении общей площади передаваемой Квартиры.

Если в результате произведенной организацией кадастровых инженеров технической инвентаризации Объекта долевого строительства по окончании строительного-монтажных работ выяснится, что общая

приведенная площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется меньше общей приведённой площади, указанной в п. 1.4.1 Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере, соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей приведенной площадью Квартиры, указанной в п. 1.4.1 Договора, и общей приведенной площадью Квартиры, определенной по результатам обмеров. При этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены, указанной в п. 2.1.3 Договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом, должно быть исполнено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления от Участника долевого строительства заявления о возвращении ему денежных средств, с указанием реквизитов для перечисления.

2.5. Помимо уплаты цены Договора Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.6. Днем осуществления Участником долевого строительства расчетов считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты ДДУ, иных обязательств, предусмотренных ДДУ, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства, в том числе, требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению на строительство МКД в соответствии с проектной документацией или на возмещение затрат на строительство, если оно осуществлялось в границах элемента планировочной структуры, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории, а также на иные цели, перечисленные в статье 18 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, в срок, указанный в пункте 1.7. настоящего ДДУ.

3.1.3. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Жилое помещение Участнику долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в соответствии с проектной документацией в срок, предусмотренный в п. 1.8. настоящего ДДУ.

3.1.5. Вместе с Актом приема-передачи Жилого помещения передать установленную законодательством Инструкцию по эксплуатации Жилого помещения.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.7. Застройщик подтверждает, что Жилое помещение (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить в полном объеме и в установленном ДДУ порядке стоимость Жилого помещения.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Жилое помещение по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п. 1.8. настоящего Договора в предусмотренном ДДУ порядке.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Жилое помещение, являющееся объектом долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ, а также в момент подписания ДДУ предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации документы.

3.2.6. Использовать Жилое помещение в соответствии с его назначением.

3.2.7. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления

права собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Жилого помещения в состояние, соответствующее условиям ДДУ.

После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Жилого помещения и общего имущества МКД, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае, если с момента приемки Жилого помещения Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Жилое помещение оплату услуг, указанных в настоящем пункте, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в МКД.

3.2.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилого помещения, или, в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию такого Акта, - с даты составления одностороннего акта приема-передачи в установленном законодательством порядке.

3.2.10. **Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены ДДУ и приемке Жилого помещения от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилого помещения.**

3.2.11. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ;
- в) о Многоквартирном доме, в котором расположено Жилое помещение; о характеристиках Жилого помещения;
- г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение;
- д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение и на долю в общем имуществе собственников МКД;
- е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Жилое помещение в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», права долевой собственности на Земельный участок (п.1.5.1) в силу закона;
- ж) о правовых основаниях строительства МКД;
- з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Жилого помещения, бремени содержания Жилого помещения и соответствующей доли в общем имуществе МКД с момента подписания Акта приема-передачи Жилого помещения.

3.2.12. **Участник долевого строительства не вправе производить действия (работы), влекущие изменение фасада МКД, в том числе изменение его формы, цвета, внешнего вида, а также не вправе возводить или устанавливать не предусмотренные проектом ограждающие конструкции, окна, оборудование и устройства. Фасадом в настоящем пункте признаются внешние конструкции МКД, в том числе стены, окна, ограждающие конструкции.**

3.2.13. Участник долевого строительства обязан подписать Соглашение о возникновении у него доли в праве общедолевой собственности на объект социальной инфраструктуры в случае, если проектной документацией на строительство МКД и инфраструктуры МКД это предусмотрено.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. МКД и Жилое помещение должны соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Жилого помещения условиям ДДУ является Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Жилое помещение передается без проведения каких-либо отделочных работ и межкомнатных внутриквартирных перегородок.

4.2. При принятии Жилого помещения Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть устранены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.3. Гарантийный срок на Жилое помещение составляет 5 (Пять) лет с момента ввода МКД в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МКД, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Жилого помещения и подписании Акта приема-передачи Жилого помещения, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

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

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Жилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ

5.1. Передача Жилого помещения Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Жилого помещения осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления последнего дня срока передачи Жилого помещения, установленного п. 1.8. ДДУ, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Жилого помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Жилого помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Жилого помещения, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности к передаче и необходимости принятия Жилого помещения, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем ДДУ.

5.6. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора. Изменение срока передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в срок, предусмотренный п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства, направляет односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Жилого помещения. При этом риск случайной гибели Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения.

5.8. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

При этом, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого

строительства управляющей организации.

5.9. Плата за ремонт и управление общим имуществом МКД и Жилого помещения начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.10. При осуществлении Застройщиком управления МКД без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги Участником долевого строительства вносятся на счет Застройщика.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств, либо с момента расторжения ДДУ.

6.3. Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены ДДУ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае досрочного расторжения ДДУ по причинам, не связанным с нарушением обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в разумный срок с даты заявления претензии Застройщиком.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участника долевого строительства регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороной письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если cedentом является юридическое лицо.

7.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Способами обеспечения обязательств Застройщика по ДДУ являются:

Залог земельного участка, залог объекта незавершенного строительства, страхование гражданской ответственности.

8.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего ДДУ у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящийся в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и

строящийся на этом земельном участке МКД.

8.1.2. При подписании настоящего ДДУ Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

8.1.3. В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение права собственности, права аренды, субаренды исходного земельного участка и возникает залог права собственности, права аренды, субаренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД. Участник долевого строительства на таких же условиях соглашается также с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства МКД, при сохранении обеспеченных залогом обязательств Застройщика, указанных в пункте 8.1.2. настоящего Договора.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.

8.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД до даты передачи Жилого помещения, установленной ДДУ, Жилое помещение считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.4. Залогом в соответствии с п.п.8.1.-8.3. настоящего Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему ДДУ:

8.4.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

8.4.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Жилого помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.5. Надлежащее исполнение обязательств Застройщика по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения соответствующего договора страхования гражданской ответственности.

8.5.1. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации ДДУ и действует до окончания, предусмотренного ДДУ срока передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства.

8.5.2. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участниками долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.

8.5.3. Страховым случаем является неисполнение и ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Жилого помещения по ДДУ, установленное вступившим в законную силу судебным решением (постановлением).

8.5.4. Договор страхования обеспечивает право Участника долевого строительства на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему по истечении 2 (Двух) лет с момента истечения срока передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства.

8.5.5. Подписывая настоящий ДДУ, Участник долевого строительства выражает согласие на передачу Застройщиком в страховую компанию с целью подготовки вышеуказанного договора страхования сведений о персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Жилого помещения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения ДДУ, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия

ДДУ, от исполнения своих обязательств.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.5. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства 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 два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего ДДУ в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, 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.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

10.5. Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным, если это прямо не запрещено законом. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствие с требованиями органа, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно известить Застройщика. Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщик уведомляет Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: <http://Nevelskoy1.ru>

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим

законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в _____ подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Описание Жилого помещения

Приложение №2. Проектный этажный План Жилого помещения

Приложение №3. Соглашение о возникновении у Участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Новостроев»

адрес: 690088, Приморский край,

г. Владивосток, ул. Жигура, 26, оф. 298

ИНН 2543110899, КПП _____

р\сч. _____ в

Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк

России» г. Хабаровск, БИК _____

к\сч.

_____/Д.В. Матвеевко.

Участник долевого строительства

ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт

гражданина РФ серия ____ № _____, кем выдан,

дата выдачи ____, код подразделения _____,

зарегистрированный (ая) по адресу:

000000, Приморский

край,

г. Владивосток, ул. _____,

Почтовый адрес:

E-mail:

Тел

_____/_____

Описание Жилого помещения

1. Дом –
2. Блок-секция –
3. Этаж –
4. Количество комнат –
5. Строительный номер –
6. Общая проектная площадь –
7. Площадь лоджий (балконов, терасс) без понижающего коэффициента –
8. Площадь лоджий (балконов, терасс) с понижающим коэффициентом –
9. В жилых помещениях устанавливаются металлическая входная дверь, оконные блоки из ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами
10. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в квартиру.
11. Внутриквартирные силовые сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта субъекта федерации, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
12. Внутриквартирные слаботочные сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта субъекта федерации, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
13. В жилых помещениях монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки. Холодное и горячее водоснабжение до ввода в квартиру. Дальнейшее подключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
14. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются _____ (_____). Внутриквартирная разводка не выполняется.
15. В жилых помещениях устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.
16. Система кондиционирования выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет.
17. Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным побуждением. Вытяжка из жилых помещений осуществляется через каналы кухонь, ванных комнат и санузлов с выбросом через вытяжную шахту.
18. В жилых помещениях внутренняя отделка, внутренние межкомнатные перегородки не выполняются.

Застройщик

ООО «Новостроев»
адрес: 690088, Приморский край,
г. Владивосток, ул. Жигура, 26, оф. 298
ИНН 2543110899, КПП _____
р\сч. _____ в
Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк
России» г. Хабаровск, БИК _____
к\сч.

Участник долевого строительства

ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт
гражданина РФ серия ____ № _____, кем выдан,
дата выдачи ____, код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу:
000000, Приморский
край,
г. Владивосток, ул. _____,
Почтовый адрес:
E-mail:
Тел

_____/Д.В. Матвеенко.

_____/_____

Проектный этажный План Жилого помещения

1. Дом –
2. Блок-секция –
3. Этаж –
4. Количество комнат –
5. Строительный номер –
6. Общая проектная площадь –
7. Площадь лоджий (балконов, терасс) без понижающего коэффициента –
8. Площадь лоджий (балконов, терасс) с понижающим коэффициентом –

План этажа с местом расположения Жилого помещения:**Застройщик**

ООО «Новостроев»
адрес: 690088, Приморский край,
г. Владивосток, ул. Жигура, 26, оф. 298
ИНН 2543110899, КПП _____
р\сч. _____ в
Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк
России» г. Хабаровск, БИК _____
к\сч.

_____/Д.В. Матвеевко.

Участник долевого строительства

ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт
гражданина РФ серия ____ № _____, кем выдан,
дата выдачи ____, код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу:
000000, Приморский
край,
г. Владивосток, ул. _____,
Почтовый адрес:
E-mail:
Тел

_____/_____.

Соглашение о возникновении у Участника долевого строительства доли в праве общей долевой собственности

« _____ » _____ 2017г.

Настоящее Соглашение заключено в соответствии с п. 1.6.2. Договора участия в долевом строительстве № _____ от _____ является его неотъемлемой частью.

Стороны:

«Застройщик» - общество с ограниченной ответственностью «Новостроев» (ИНН 2543110899, ОГРН _____, адрес места нахождения: Приморский край, г. Владивосток, ул. Жигура, д. 26, оф. 298), в лице Генерального директора Матвеевко Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, и

«Участник долевого строительства» - гр. _____ дата рождения, место рождения, паспорт гражданина РФ № кем выдан, дата выдачи, код подразделения, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, действующий(-ая) от своего имени лично (или на основании нотариальной доверенности)

Стороны договорились о следующем:

1. Участник долевого строительства приобрел Жилое помещение общей проектной площадью _____ квадратных метра, блок-секция № _____, на _____ этаже, строительный номер квартиры _____ Многоквартирного дома, расположенного по адресу: *Приморский край, г. Владивосток, ул. Адмирала Невельского, 1-а.* по Договору долевого участия № _____ от _____ (далее - Договор).

В соответствии с действующим законодательством и п. 1.6.1. Договора о возникновении права собственности на Жилое помещение у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Данное право не может быть заложено, отчуждено, или иным образом передано отдельно от права собственности на Жилое помещение.

2. Право собственности на общее имущество Многоквартирного дома не подлежит отдельной оплате Участником долевого строительства и дополнительной регистрации органами, осуществляющими регистрацию сделок.

3. Размер доли Участника долевого строительства в общей собственности Многоквартирного дома пропорционален площади Жилого помещения, приобретенного им по Договору.

4. В случае уступки права требования по Договору, иного способа отчуждения права или распоряжения правом Участником долевого строительства- право собственности на общее имущество Многоквартирного дома следует судьбе первоначального права, которым распорядился Участник долевого строительства.

5. При изменении общей площади (общей приведенной площади) Жилого помещения, приобретенного Участником долевого строительства, доля в общем имуществе Многоквартирного дома Участника долевого строительства изменяется пропорционально.

6. Перечень имущества Многоквартирного дома указан в Проектной декларации и, после ввода жилого дома в эксплуатацию, будет указан в паспорте Многоквартирного дома.

Застройщик

ООО «Новостроев»
адрес: 690088, Приморский край,
г. Владивосток, ул. Жигура, 26, оф. 298
ИНН 2543110899, КПП _____
р/сч. _____ в
Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк
России» г. Хабаровск, БИК _____
к/сч.

_____/Д.В. Матвеевко.

Участник долевого строительства

ФИО, дата рождения, место рождения, паспорт
гражданина РФ серия _____ № _____, кем выдан,
дата выдачи _____, код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу:
000000, Приморский
край,
г. Владивосток, ул. _____,
Почтовый адрес:
E-mail:
Тел

_____/_____.