

**ДОГОВОР № ФАС-(№ квартиры)-17  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик» (Свидетельство о государственной регистрации серия 25 № 003918109, выдано 03.12.2014 г., ОГРН 1142543020993), в лице директора Павликова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, /\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., зарегистрирован по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_ д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_/,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить реконструкцию жилого дома по улице Фастовская 29 в г. Владивостоке, в многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фастовская, дом 29 (далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Объект долевого строительства (далее – Квартира), согласно проектной документации, представляет собой: **жилое помещение, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, на отметке +\_\_\_\_\_,000, условный номер \_\_\_\_\_.** Общая проектная площадь составляет \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>.

**Квартира состоит из одной жилой комнаты с кухней-нишей, площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, совмещенного санузла, площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> и лоджии, площадью \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup> (с учетом уменьшающего коэффициента 0,5).**

1.3. Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого дома, укрупненный план Квартиры и основные характеристики Жилого дома отражены в Приложении №1 к настоящему договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяются в Приложении №2 к настоящему Договору. Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании настоящего Договора.

1.4. Одновременно с правом собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, регулируется ч.1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается следующими документами:

1.5.1. Разрешение на строительство от «16» февраля 2016 г. № RU 25304000-36/2016, выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия Разрешения на строительство до 16 февраля 2019 г.

1.5.2. Проектная декларация размещена «21» октября 2016 г. в сети «Интернет» по адресу: [www.teatr-dom.info](http://www.teatr-dom.info)

1.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030006:6134, площадью 1980 кв.м., принадлежащем Застройщику на праве собственности.

Права Застройщика на земельный участок подтверждает: Свидетельство о государственной регистрации права 25-АВ № 463927 от 30 апреля 2015 года, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13 марта 2015 года сделана запись регистрации № 25-25/001-25/011/001/2015-6403/3.

1.7. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств.

1.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика на основании Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 280001/16/04220/3801005 от 21.10.2016 г., заключенного между Застройщиком и ООО Страхование общество «ВЕРНА».

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, указанный в п. 1.6. настоящего Договора, кадастровый номер 25:28:030006:6134, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые здания с размещением в нижних этажах объектов делового и общественного назначения, площадь 1980 кв.м., адрес (местонахождение): Местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фастовская, д.29;
- находящийся на этом земельном участке реконструируемый жилой дом, кадастровый номер 25:28:030006:802, назначение: жилое, 1-этажный, общей площадью 26,2 кв.м., лит. А, А1, адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, ул. Фастовская, д.29.

1.10. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.11. Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до 31 марта 2019 года.

1.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 (один) квадратный метр общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий. Из них: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей составляет возмещение затрат на строительство Квартиры, и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей составляет стоимость услуги Застройщика.

2.2. Сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика определяет и регулирует Застройщик самостоятельно. Стоимость услуги Застройщика является доходом Застройщика. Денежные средства на оплату услуг Застройщика остаются после их получения в распоряжении Застройщика и расходуются им по своему усмотрению.

2.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость договора, указанную в п. 2.1. следующим образом:

2.3.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации Договора;

2.3.2. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек подлежит оплате Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в рассрочку равными платежами на период времени до «31» декабря 2017 года по следующему графику:

№ платежа	Сумма платежа, руб.	Дата платежа

2.4. Оплата цены настоящего договора осуществляется Участником долевого строительства в рублях путем перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. При переводе денежных средств на расчётный счёт Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа: «Взнос по договору участия в долевом строительстве № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года. При оплате третьими лицами, указать Ф.И.О. Участника долевого строительства. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

2.5. Цена настоящего договора является ориентировочной и может быть изменена после его заключения, в случае изменения площади Квартиры по результатам обмера завершённого строительством Жилого дома (Квартиры) органами технической инвентаризации, на основании данных **технического плана (паспорта)** Жилого дома в отношении Квартиры с учетом лоджий.

Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры с учетом лоджий, в соответствии с данными **технического плана (паспорта)**, в следующем порядке:

2.5.1. В случае увеличения площади Квартиры (с лоджиями) по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчёта цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика;

2.5.2. В случае уменьшения площади Квартиры (с лоджиями) по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчёта цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

2.6. Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.7. После заключения настоящего договора его цена (в его неоплаченной части) также может быть увеличена Застройщиком, в случае повышения: ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка РФ; тарифов на энергоресурсы; стоимости услуг, работ и материалов, технических условий и т.п. необходимых для создания Жилого дома, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

2.8. Размер процентов, на которые произошло увеличения цены договора, не может превышать размер процентов, на которые произошел рост стоимости вышеуказанных тарифов, ставок, услуг, работ, материалов и т.п., указанных в п. 2.7 настоящего договора.

2.9. В случае, если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты по строительству переданного Объекта, то таковые денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

2.10. В случае привлечения Застройщиком заемных денежных средств, направленных на строительство Жилого дома, Застройщик вправе компенсировать (возмещать) затраты по уплате процентов по заемным денежным средствам из денежных средств полученных от Участника долевого строительства.

2.11. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

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

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.1.3. После подписания настоящего договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

3.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству (созданию) многоквартирного Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.5. В порядке и сроки, установленные настоящим договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты ее цены, неустоек (штрафы, пени).

3.1.6. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.11. настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора в части увеличения срока.

Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

3.1.8. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которой входит Объект долевого строительства.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектными организациями внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры, в части не противоречащей нормативным документам.

3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.4, настоящий договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Квартиру, без уведомления Участника долевого строительства.

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

3.3.1. Уплатить обусловленную договором цену, неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

3.3.4. После подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариальной доверенности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для совершения регистрационных действий.

В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

3.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего договора.

3.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и нести связанные с этим затраты.

3.3.7. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

3.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и

энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

3.3.9. Не производить строительные работы по фасаду Жилого дома до момента окончания гарантийного срока на Квартиру, предусмотренного п. 7.1. Договора.

3.3.10. В течение всего срока действия настоящего договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

3.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.3.12. Пропорционально размеру общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также, услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных между Застройщиком или управляющей организацией предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

3.3.13. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, по услугам регистрационного учета, а также, по услугам службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома.

Оплата услуг и работ по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, а также услуг регистрационного учета, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома производится Участником долевого строительства Застройщику с момента передачи Участнику Квартиры, путем подписания сторонами Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче объекта, подписанного Застройщиком, до заключения Участником договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

3.3.14. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

3.3.15. Принять Квартиру по одностороннему акту о передаче Квартиры, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 4.7 Договора.

3.3.16. В 5-ти дневный срок, с даты передачи Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, иному документу о передаче или одностороннему акту о передаче Квартиры, подписанному Застройщиком, заключить с Застройщиком или управляющей организацией договор управления многоквартирным домом на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества Жилого дома, а также на оказание услуг регистрационного учета и услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Жилого дома.

#### **3.4. Участник долевого строительства имеет право:**

3.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.

3.5. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

3.6. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры, в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта.

3.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также на обработку персональных данных членов его семьи для целей выполнения условий настоящего договора.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.11. настоящего Договора.

В передаточном Акте Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.2. Настоящим договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только при условии полной уплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора и пени за просрочку платежей.

4.4. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

4.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 4.6. настоящего договора.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Объекта долевого строительства).

4.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 15 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, составляет односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от пены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по договору.

5.4. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (два) процента от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 6 настоящего Договора.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

6.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

6.1.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

6.1.3. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.7.5. настоящего договора;

6.1.4. в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

6.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

6.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменения общей площади Объекта долевого строительства более 5%;

6.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного Жилого дома;

6.2.3. в иных установленных федеральным законом случаях.

6.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей.

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

6.4.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

6.4.2. систематическое нарушение 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 в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.6.4 настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.7. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства понесенные в рамках настоящего договора затраты и расходы при исполнении своих обязанностей, в случае расторжения договора по вине Участника долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

7.4. Застройщик вместе с объектом обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
- о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.6. Если Застройщик не устранит недостатки, то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

7.7. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 6.3. настоящего договора.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены договора в полном объеме.

Переуступка прав требования оформляется Договором, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К договору переуступки прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



8.4. За оформление документов по уступке прав и переводу обязанностей по договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику единовременное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, 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.

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

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

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

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

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов, с соблюдением условий п. 3.3.4.

10.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации.

10.6. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

10.7. Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению третьим лицам, включая не связанных с исполнением пунктов настоящего договора работников Застройщика, исключая: организации, осуществляющие страхование гражданской ответственности застройщика; организации, предоставляющие заемные средства Участнику долевого строительства; органы государственной регистрации и контроля. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.

10.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

10.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.10. Настоящий договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План Квартиры; Приложение № 2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире Участника долевого строительства.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик ООО «ЖК-Строй»

Юридический адрес: 690049, г. Владивосток, ул.  
Бородинская, 18б.  
Фактический адрес: 690091, г. Владивосток, ул.  
Пограничная, 4  
Тел. 8 (423) 262-10-10, 262-15-15  
ИНН/КПП 2543059650/254301001  
ОГРН 1142543020993  
р/с 407 028 106 000 300 013 25  
в ПАО КБ «САММИТ БАНК»  
г. Владивосток  
к/с 30101810905070000840, БИК 040507840

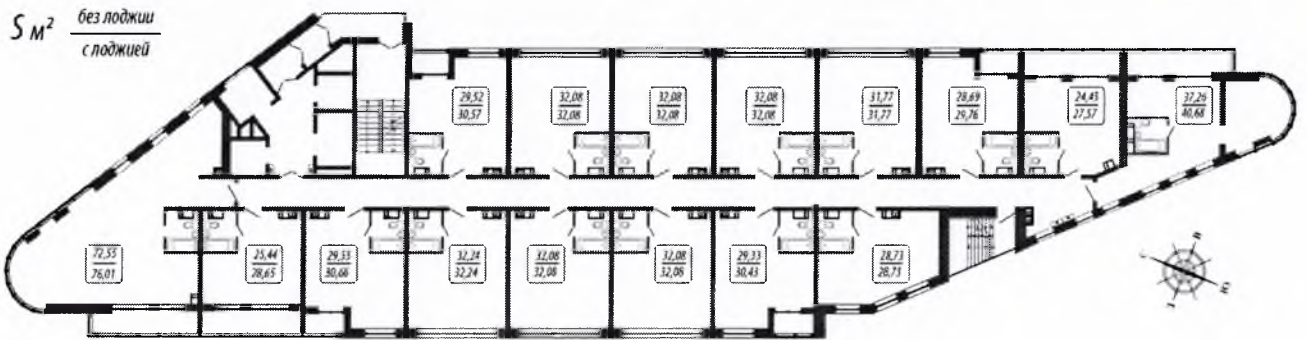
### Директор

\_\_\_\_\_/Е.А. Павликов/  
м.п.

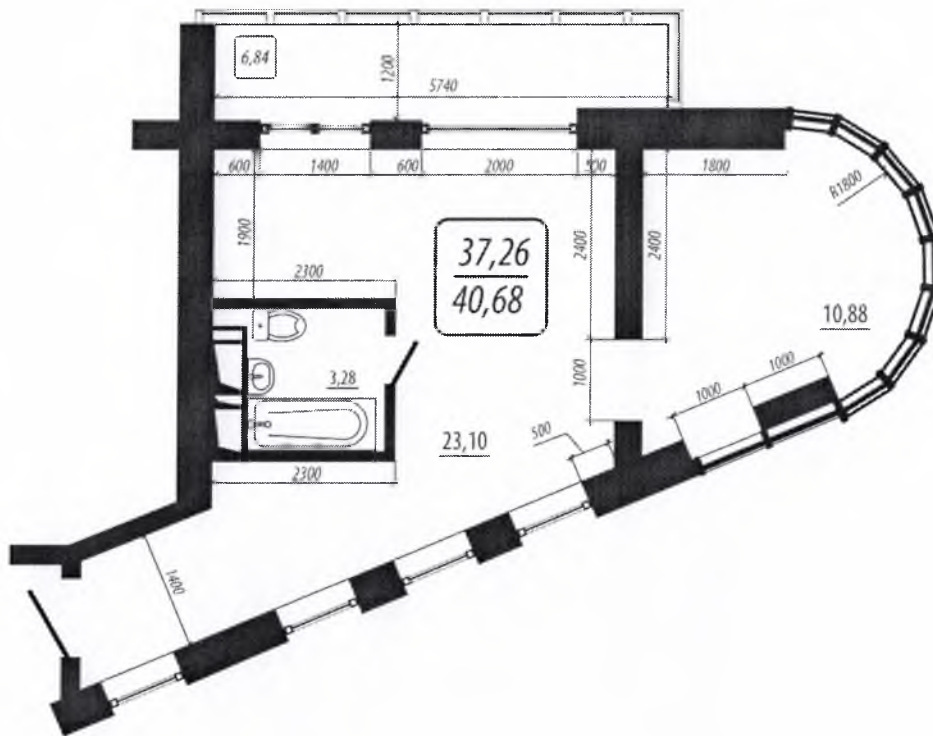
### Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_  
Паспорт \_\_\_\_\_  
Выдан: \_\_\_\_\_  
Дата выдачи: \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации:  
г. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_  
Дата рождения: \_\_\_\_\_  
Место рождения: \_\_\_\_\_  
Тел.: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

План этажа



План квартиры (условный № \_\_)



Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома
Многоквартирный	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями	24 этажа	19 494,01 кв.м.
Материал наружных стен		Материал поэтажных перекрытий	
Железобетон, блок «Силбет», витражное остекление профилем «Alutech» с двухкамерным стеклопакетом		Железобетон	
Класс энергоэффективности		Сейсмостойкость	
В		6 баллов	

Застройщик

Директор ООО «ЖК-Строй»

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/Е.А. Павликов/

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

## **Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире**

### **1. Отделочные работы**

Стены наружные – стеновой блок «Силбет» без отделки.

Стены внутренние – кладка газосиликатных блоков помещения санузла.

Потолок – монолитная железобетонная плита, без шпаклевки.

Пол – монолитная железобетонная плита, цементно-песчаная стяжка.

Двери (входные) – металлические стандартные с одним замком.

Двери (внутренние) – не устанавливаются.

Окна – оконные блоки ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и/или остекление фасадной стоечно-ригельной системой с «теплым» алюминиевым профилем.

Лоджии – остекление фасадной стоечно-ригельной системой, «холодным» алюминиевым профилем.

### **2. Санитарно-технические работы и оборудование**

Холодное, горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, с установкой на них заглушек и приборов учёта воды.

Канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки.

Сантехоборудование – ванны, умывальники, мойки, унитазы не устанавливаются.

Отопление – монтаж системы отопления в полном объеме с установкой радиаторов, канальных конвекторов и терморегуляторов.

### **3. Электромонтажные работы и оборудование**

Установка индивидуального прибора учета электропотребления.

Ввод электропитания в квартиру с установкой распределительного щитка.

Электрическая разводка по квартире не выполняется.

Ввод в квартиру (без разводки) проводов слаботочных систем: телевидение, интернет, телефонизация.

### **4. Прочее**

Монтаж общедомовой системы пожарной сигнализации с пожаро-тепловыми и автономными датчиками, установленными в квартире.

Индивидуальный канал-спутник системы вентиляции с установленной решеткой.

### **5. Места общего пользования**

Отделка мест общего пользования высококачественными материалами, отвечающими эстетическим требованиям и допускающими уборку влажным способом.

Лифты – 4 шт., в том числе: два пассажирских, два грузопассажирских.

Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Директор ООО «ЖК-Строй»

\_\_\_\_\_ /Е.А. Павликов/

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