

ДОГОВОР № ____ -КМ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Архангельск

201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Агентство-ТС»

(ОГРН 1022900514295, ИНН 2901077757), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тарасулова Григория Даниловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ, ____ года рождения, уроженец (-ка) __, зарегистрированный (-ая) по адресу: г. __, ул. __, д. __, кв. __, проживающий (-ая) по адресу: г. __, ул. __, д. __, кв. __, имеющий (-ая) паспорт серии 0 номер 0, выданный 0 г. __, код подразделения __, ИНН __, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие термины должны пониматься так, как указано ниже:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Дольщиков в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в г. Архангельске на основании полученного разрешения на строительство.

Дольщик - участник долевого строительства, физические или юридические лица, вносящие денежные средства для долевого строительства Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой на основании договора участия в долевом строительстве.

Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 29:22:040747:510 общей площадью 2 327 кв. м., находящийся по адресу: г. Архангельск, Октябрьский территориальный округ, на пересечении ул. Карла Маркса и пр. Новгородский, и принадлежащим ООО «Агентство-ТС» на праве собственности, на основании свидетельства о государственной регистрации права серия 29-АК № 955896 от 16 октября 2014 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу на котором Застройщик осуществляет строительство (создание) Объекта недвижимости - Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в г. Архангельске на основании полученного разрешения на строительство.

Объект недвижимости - Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 29:22:040747:510, находящемся по адресу: г. Архангельск, Октябрьский территориальный округ, на пересечении ул. Карла Маркса и пр. Новгородский.

Строящийся (создаваемый) Объект недвижимости переменной этажности:

- 12-13-ти этажная секция жилого дома, расположена перпендикулярно пр. Новгородскому. Вход в секцию предусмотрен со стороны двора.

- 6-9-ти этажная секция жилого дома, расположена перпендикулярно 13-ти этажной секции и ул. Карла-Маркса. Вход в секцию предусмотрен со стороны ул. Карла Маркса

- 2-х этажная часть жилого дома, является административно-торговой, предполагающая возможное размещение офисных организаций, магазинов по продаже промышленных и (или) продовольственных товаров с самостоятельным входом и отдельной загрузкой с торца здания, лифтами и лифтовыми шахтами - заполняет угол между жилыми секциями со стороны перекрестка пр. Новгородского и ул. Карла-Маркса.

В подземном (подвальной) этаже расположена подземная автостоянка на 14 машиномест и 5 помещений кладовых, не являющиеся помещениями общего пользования.

Также, в подвале здания расположены технические помещения общего пользования (электрощитовые, тепловой узел, водомерный узел, насосная станция).

Фундамент жилого дома - свайный, с монолитными, низко расположенным ростверком, ленточный под стены и столбчатые под колоннами.

Здание с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами из эффективного керамического кирпича и монолитными железобетонными рамами в основании.

Класс энергоэффективности – С (нормальный), класс сейсмостойкости – не нормируется.

Кровля здания - плоская с внутренним водостоком.

Наружная отделка:

Стены - облицовочный керамический кирпич согласно цветовому решению фасадов.

Цоколь - декоративная штукатурка по сетке с последующей окраской с дворовой стороны здания.

Крыша балконов, фальшкровля технического этажа, козырьки входов и покрытие карнизов – металлический профиль, согласно цветовому решению

Ограждение кровли - металлическое из профиля квадратного сечения – окрашивается согласно цветовому решению.

Благоустройство Объекта недвижимости (размещение гостевых стоянок, площадок: детской, для отдыха взрослых, физкультурной и для хозяйственных целей) будет осуществляться на земельных участках, находящихся в кадастровом квартале 29:22:040747 на основании распоряжений Министерства имущественных отношений Архангельской области от 23 июня 2016 года № 849-р и от 18 августа 2016 года № 1134-р.

Объект долевого строительства - жилые помещения с балконами (лоджиями), подлежащие передаче Дольщику по Актам приема-передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой (Объекта недвижимости) и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Дольщика, обладающее индивидуальными характеристиками, указанными в п. 3.2 настоящего договора.

Общее имущество - это все элементы (за исключением жилых и нежилых помещений, финансирование которых осуществляется Дольщиками по договорам участия в долевом строительстве), назначением которых является обслуживание более одного помещения, размещенного в Многоэтажном жилом доме со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технический этаж (за исключением жилого помещения на 13 этаже (проектный номер 6, проектной площадью 60,84 кв.м.), подвал (за исключением помещений подземной автостоянки и кладовых), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоэтажного жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоэтажного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Разрешение на строительство - документ, выданный уполномоченным органом исполнительной власти, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающее Застройщику право осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости - Многоэтажного жилой дом со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, выданный уполномоченным органом исполнительной власти, который удостоверяет выполнение строительства (создания) Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с выданным разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.

Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в г. Архангельске», состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь жилых помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий (при этом площади балконов и лоджий подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3).

Площадь Объекта долевого строительства согласно технического плана (паспорта) - площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основе данных технического паспорта жилого помещения (квартиры) следующим образом: сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удо-

влетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, а также площадей балконов, лоджий (при этом площади балконов и лоджий подсчитываются со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3).

2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.1. Учредительные документы ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС» (Устав, приказ о назначении директора).

2.2. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении ООО «Агентство-ТС» серия 29 номер 000634756, выданное регистрационной палатой мэрии города Архангельска 13.08.1996 года № 5616. Лист записи ЕГРЮЛ о внесении записи о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанные с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ, на основании заявления за государственным № 2182901232435 – изменение наименования на ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС», выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску 16.08.2018 года.

2.3. Свидетельство о постановке на учет ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС» в налоговом органе по месту ее нахождения выданное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску, действующее с 16.08.2018 года.

2.4. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерская отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности (за исключением регистров бухгалтерского учета).

2.5. Аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности

2.6. Свидетельство о государственной регистрации права собственности ООО «Агентство-ТС» серии 29-АК № 955896 от 16 октября 2014 года на земельный участок с кадастровым номером с кадастровым номером 29:22:040747:510 общей площадью 2 327 кв. м., находящийся по адресу: г. Архангельск, Октябрьский территориальный округ, на пересечении ул. Карла Маркса и пр. Новгородский.

2.7. Распоряжения Министерства имущественных отношений Архангельской области от 23 июня 2016 года № 849-р и от 18 августа 2016 года № 1134-р о предоставлении ООО «Агентство-ТС» земельных участков, находящихся в кадастровом квартале 29:22:04074 для благоустройства Объекта недвижимости (размещения гостевых стоянок, площадок: детской, для отдыха взрослых, физкультурной и для хозяйственных целей).

2.8. Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 22 мая 2017 года № С-153-29-0730-29-220517, выдано решением Совета СРО «Союз профессиональных строителей».

2.9. Положительное заключение повторной государственной экспертизы № 29-1-4-0085-12 от 01.08.2012 года, выданное Агентством архитектуры и градостроительства Архангельской области

2.10. Разрешения № RU29301000-254-2016 от 14 октября 2016 года на строительства Объекта недвижимости - «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в г. Архангельске», выданное администрацией муниципального образования «Город Архангельск».

Срок действия разрешения на строительство – до 17 ноября 2019 года.

2.11. Утвержденная проектная документация, в том числе проектная декларация на строительство Объекта недвижимости - «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в г. Архангельске» включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства.

Проектная декларация размещена на официальном сайте ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС» по адресу: www.agentstvots.ru

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости – «Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в Октябрьском территориальном округе г. Архангельска» расположенный на пересечении ул. Карла Маркса и пр. Новгородский и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Обь-

ект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии у Застройщика разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

3.2. По настоящему договору **Объектом долевого строительства** являются – **жилые помещения с балконами (лоджиями)**, обладающие следующими индивидуальными характеристиками:

- 1). Вид помещения: __комнатная квартира
- 2). Проектный номер Объекта долевого строительства: ____
- 3). Этаж, на котором находится Объект долевого строительства: __
- 4). Общая проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства: __ кв. м. в том числе:

- общая проектная площадь жилых помещений: всего __ кв. м., включающая в себя площади жилых комнат: № (согласно прилагаемого плана) - __ кв. м., № (согласно прилагаемого плана) - __ кв. м., № (согласно прилагаемого плана) - __ кв. м.

- общая проектная площадь вспомогательных помещений __ кв. м., в том числе площадь: кухни - № (согласно прилагаемого плана) __ кв. м., коридора № (согласно прилагаемого плана) __ кв. м., санузла № (согласно прилагаемого плана) __ кв. м.

- проектная площадь балкона __ кв. м. с понижающим коэффициентом 0,3.

5). Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи его Дольщику по Акту приема-передачи:

- без межкомнатных перегородок, без чистовой отделки, без оштукатуривания стен, без отделки и утепления оконных откосов, без расшивки швов на потолках, без выравнивающей стяжки на полах, без сантехнического оборудования, без разводки труб холодного и горячего водоснабжения внутри квартиры, без внутренних дверей, без осветительных приборов и электрических плит, без внутриквартирной электрической разводки и концевых устройств.

В Объекте долевого строительства будут установлены:

- металлопластиковые окна без подоконников;
- металлическая входная дверь в квартиру;
- произведен монтаж пластиковых труб системы отопления в конструкции пола Объекта долевого строительства, с установкой алюминиевых (биметаллических) радиаторов отопления и приборов учета тепловой энергии;
- выполнена подводка силовой электрической сети до квартирного щитка с установкой двухтарифного счетчика квартирного учета электроэнергии;
- выполнен монтаж пластиковых стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой поквартирных приборов учета холодного и горячего водоснабжения;
- выполнен монтаж пластиковых стояков системы канализации;
- выполнено остекление балкона (-ов).

В строящимся по настоящему договору для Дольщика Объекте долевого строительства могут быть выполнены дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором. На выполнение дополнительных работ Дольщик заключает отдельный договор или дополнительное соглашение. Оплата дополнительных работ производится Дольщиком сверх цены, определенной настоящим договором.

б). Месторасположение Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости указывается в Плате Объекта долевого строительства (Приложение № 1), который с момента подписания является неотъемлемой частью договора.

4. СРОКИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи, после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, а в части расчетов до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Несоблюдение требования о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

4.2. Начало строительства Объекта недвижимости – октябрь 2016 года

4.3. Окончание строительства Объекта недвижимости – ноябрь 2019 года.

4.4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию - до 17 ноября 2019 года.

4.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику до 30 апреля 2020 года. Застройщик начинает передавать Объекты долевого строительства по Актам приема-передачи по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с порядком передачи, установленным разделом 6 настоящего договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. При выполнении функций Заказчика организовать строительство Объекта недвижимости, заключать договора с подрядными и иными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Объекта недвижимости, производить расчеты с подрядчиками и осуществляет оплату других расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости, осуществлять и обеспечивать выполнение других функций Заказчика, определенных нормативными документами, ввести Объект недвижимости в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика для строительства Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, указанных в п. 3.1 и п. 3.2 Договора.

5.1.3. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи. Отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

5.1.4. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.1.5. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектности до передачи его по Акту приема - передачи Дольщику.

5.1.6. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.1.7. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

5.1.8. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.1.9. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии условиями Договора.

5.2. Дольщик обязуется:

5.2.1. Уплатить обусловленную договором цену в порядке и сроки, установленные в разделе 7 Договора.

5.2.2. После получения Сообщения от Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к принятию его по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.

5.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства указанный в Договоре.

5.2.4. С момента получения Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи нести расходы по оплате эксплуатационных и коммунальных услуг (тепло-, электро-, водоснабжение и водоотведение), расходы по техническому обслуживанию и содержанию Объекта недвижимости.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Дольщиков и заключать с ними Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.3.2. Внести в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они, будут отвечать требованиям проектной документации.

5.3.3. За дополнительную плату, согласованную сторонами, оказать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.4. Дольщик вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

5.4.2. В случае если при приемке выяснится, что недостатки в Объекте долевого строительства являются существенными, потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках Объекта

долевого строительства, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным действующим законодательством РФ и Договором.

5.5. Дольщик не вправе проводить изменения фасада, в том числе остекления балконов как до, так и после регистрации права собственности.

6. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по Акту приема - передачи, который после подписания является неотъемлемой частью Договора.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Дольщику, при условии получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и при условии полной оплаты Дольщиком цены договора и оплаты по дополнительным соглашениям к настоящему договору, заключенным в период строительства.

6.4. Застройщик, после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного п. 4.5 направляет Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных Договором.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Застройщиком почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения указанного Сообщения, а именно получить у Застройщика ключи от построенной квартиры и провести осмотр квартиры для выявления возможных недостатков.

Дольщик до подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта о недостатках, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщика обязанностей, предусмотренных п. 8.2 Договора.

6.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая по обнаружению Дольщиком существенных недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема - передачи Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в следующих случаях:

- если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

- если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, либо с отметкой «истек срок хранения».

- отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу.

6.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в соответствии с п. 6.5 Договора, Дольщик самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта недвижимости (включая содержание придомовой территории, коммунальные и эксплуатационные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

До создания в Объекте недвижимости ТСЖ или выбора Управляющей компании счета на оплату эксплуатационных и коммунальных услуг выставляет Застройщик, выполняющий функции Управляющей компании, до передачи Объекта недвижимости в созданное ТСЖ или выбранную органом

местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством Управляющую компанию, а Дольщик производит оплату счетов в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты их получения. Счета за эксплуатационные и коммунальные услуги выставляются по действующим тарифам с учетом фактически потребленной электрической и тепловой энергии, водоснабжения и водоотведения в соответствии с показаниями счетчиков, установленных в Объекте недвижимости и Объекте долевого строительства.

6.7. Оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Дольщику на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи не производится.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Под ценой договора Стороны понимают размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

7.2. Цена договора на момент его заключения исчисляется из расчета _ рублей за 1 (Один) квадратный метр общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства и составляет _ рублей, в том числе:

- 85 % (Восемьдесят пять процентов) от цены договора - это сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет _ рублей.

В сумму денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства включаются затраты на:

1) строительство (создание) Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- 15 % (Пятнадцать процентов) от цены договора – это сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет _ рублей. НДС не облагается согласно п.п. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ. Денежные средства Дольщика, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

7.3. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме следующих случаев:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию строительства Объекта недвижимости в соответствии с изменениями действующего законодательства, повлекшие за собой изменение стоимости строительства Объекта недвижимости;

- принятия уполномоченными органами власти нормативных правовых актов, предусматривающих дополнительные обязанности Застройщика, повлекшие за собой изменение стоимости строительства Объекта недвижимости;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по письменному соглашению Сторон;

- при корректировке (изменении) общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства в соответствии с пп. 7.15-7.16 настоящего Договора.

- при изменении экономической ситуации напрямую повлиявшей на исполнение Сторонами принятых на себя обязательств по Договору. Изменение цены Договора в соответствии с настоящим пунктом возможно только при условии предоставления Застройщиком доказательств невозможности исполнения условий Договора при сохранении прежней цены Договора.

7.4. Изменение стоимости строительства Объекта недвижимости должно быть аргументировано и по требованию Дольщика представлены обоснованные расчеты этого увеличения.

7.5. Изменение стоимости строительства Объекта недвижимости распределяется между Дольщиками пропорционально получаемой доле общей проектной приведенной площади Объекта долевого

строительства в строящемся Объекте недвижимости.

7.6. Об изменении цены Договора заключается дополнительное соглашение, которым определяется срок выплаты дополнительных сумм. При несогласии Дольщика с изменением цены Договора, настоящий договор расторгается.

7.7. Оплата цены договора и в соотношениях (85 % и 15%), указанных в п.7.2 настоящего Договора, осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

- рублей в течение пяти календарных дней со дня регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе;

- оставшуюся часть цены договора ___ рублей Дольщик выплачивает ежемесячно (с ___ 2017 года по май 2019 года) в течение _ месяцев равными долями в размере _ рублей до 10 числа каждого текущего месяца.

7.8. Дольщик вносит денежные средства в счет оплаты дополнительных расходов Застройщика согласованных сторонами в порядке и в сроки, оговоренные в дополнительных соглашениях к настоящему договору

7.9. Внесение денежных средств по настоящему договору Дольщиком осуществляется через расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо другими способами разрешенными действующим законодательством.

7.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору через расчетный счет Застройщика, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору № _-КМ участия в долевом строительстве от «» я 201 г». При этом расходы по безналичному перечислению (взнос) вышеуказанных денежных средств на расчетный счет Застройщика, несет Дольщик в полном объеме.

7.11. При осуществлении расчетов по Договору через расчетный счет Застройщика - датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.12. При оплате цены Договора в рассрочку Дольщик вправе внести один, либо несколько очередных платежей досрочно, что не влечет изменения размера периодических платежей или порядка их внесения. Досрочно внесенные платежи засчитываются в счет оплаты периодических платежей в соответствии с согласованным порядком

7.13. В случае нарушения установленного договором срока (сроков) внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (п. 6 ст. 5 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

7.14. В случае если по окончании строительства Объекта недвижимости в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора, и после проведения взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

7.15. После уточнения общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства Дольщику по Акту приема-передачи в результате проведения технической инвентаризации ФГУП «Ростехинвентаризация» филиал по г. Архангельску и оформления технического плана (паспорта) «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в Октябрьском территориальном округе, на пересечении ул. Карла Маркса и пр. Новгородского в г. Архангельске» в случае отклонения площади Объекта долевого строительства согласно технического плана (паспорта) от общей проектной приведенной площади, цена Договора пересчитывается согласно площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом плане (паспорте) «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в Октябрьском территориальном округе, на пересечении ул. Карла Маркса и пр. Новгородского в г. Архангельске»:

7.15.1. В случае увеличения по результатам обмера ФГУП «Ростехинвентаризация» филиала по г. Архангельску площади Объекта долевого строительства согласно технического плана (паспорта) от общей проектной приведенной площади указанной в п. 3.2 договора, Застройщик в письменном виде доводит до Дольщика размер денежных средств необходимых для доплаты.

7.15.2. В случае уменьшения по результатам обмера ФГУП «Ростехинвентаризация» филиала по г. Архангельску площади Объекта долевого строительства согласно технического плана (паспорта) от общей проектной приведенной площади указанной в п. 3.2 договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику оплаченные денежные средства за недостающие кв. метры на основании письменного заявления Дольщика.

7.16. В случае увеличения или уменьшения площади Объекта долевого строительства согласно технического плана (паспорта) от общей проектной приведенной площади по результатам обмера ФГУП «Ростехинвентаризация» филиал по г. Архангельску доплата или возврат денежных средств производится по цене 1 (Одного) квадратного метра указанного в п.7.2 настоящего договора.

7.17. В случае увеличения или уменьшения площади Объекта долевого строительства согласно технического плана (паспорта) об изменении общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства заключается дополнительное соглашение к Договору, которым определяется фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, срок и порядок доплаты или возврата денежных средств.

7.18. При несогласии Дольщика с изменением цены Договора, настоящий договор расторгается.

8. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ

8.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

8.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик 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.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч.2 ст.9 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

8.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составлять 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Дольщику по акту приема-передачи.

8.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи о передаче Дольщику Объекта долевого строительства в построенном Объекте недвижимости.

8.5. Гарантийный срок для Объекта недвижимости, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества Объекта недвижимости составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

8.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав общего имущества Объекта недвижимости составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи о передаче Дольщику Объекта долевого строительства в построенном Объекте недвижимости.

8.7. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.8. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

8.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации Дольщиком, созданным ТСЖ или

выбранной Управляющей компанией, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

9.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщика считается в залоге земельный участок с кадастровым номером 29:22:040747:510, на котором осуществляется строительство «Многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями административно-торгового назначения на нижних этажах и подземной автостоянкой в г. Архангельске», принадлежащий Застройщику на праве собственности и Объект недвижимости.

9.2. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение Застройщиком следующих обязательств по настоящему Договору:

9.2.1. Возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором;

9.2.2. Уплату Дольщику причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по передаче Дольщику Объекта долевого строительства и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

9.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику, наряду с залогом обеспечивается Застройщиком следующим способом:

9.3.1. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору участия в долевом строительстве либо по Генеральному договору страхования № ГОЗ-163-2432/16 от 21.11.2016 года, заключенного с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», либо по Генеральному договору страхования № 35-32942/2018 от 29.05.2018 года, заключенного с ООО «ПРОМИНСТРАХ». Выбор страховой компании осуществляется Застройщиком самостоятельно.

9.3.2. В случае прекращения или досрочного расторжения Генерального договора страхования Страховщик и Застройщик обязаны уведомить об этом Дольщика в течение 7 (Семи) рабочих дней. При этом Застройщик обязан заключить новый Договор страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в строительстве в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента прекращения действия договора страхования.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

10.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

10.2. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

10.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Дольщика к новому дольщику определяется в договоре уступки прав требований.

10.4. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

10.5. Уступка Дольщиком прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

11.2. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. За дополнительную плату, согласованную сторонами, право собственности на квартиру может быть оформлено Застройщиком на Дольщика за счет средств Дольщика, для чего Дольщик не позднее 5 (пяти) месяцев со дня получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию должен оформить доверенность на со-

трудника Застройщика у нотариуса на регистрацию права собственности.

11.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности дольщиков на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

11.4. Дольщик или его наследники обязаны обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Дольщика в соответствии с Договором, после подписания Застройщиком и Дольщиком или его наследниками Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

11.5. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

12.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

12.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по Договору, обязана уплатить другой Стороне неустойку, предусмотренную законодательством РФ, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

12.4. Ответственность Застройщика:

12.4.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

12.5. Ответственность Дольщика:

12.5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями действующего законодательства.

13. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

13.1. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством и Договором.

13.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному требованию Сторон в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения Стороной такого требования.

13.3. По требованию Дольщика Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта более чем на 2 (Два) месяца;

- в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

13.4. По требованию Дольщика договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику;

- существенного изменения проектной документации Объекта недвижимости, в том числе увеличение общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от указанной в п. 3.2 Договора общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законодательством случаях.

13.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке

13.6. По требованию Застройщика Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке в случае систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати месяцев) или просрочка внесения платежа в течение более чем на 2 (Два) месяца (п. 5 ст.5 и ст.9 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

13.7. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 13.3 и п. 13.4 настоящего Договора (по требованию Дольщика) порядок возврата Застройщиком денежных средств Дольщику производится в соответствии с действующим законодательством.

13.8. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 13.6 настоящего договора, вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления Дольщику в письменной форме требования о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, либо с отметкой «истек срок хранения», Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

13.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, связанным с просрочкой платежей Дольщиком и предусмотренным п. 13.6 настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения договора, зачет требований по уплате Дольщиком неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или договором, не допускается.

13.10. Денежные средства возвращаются путем перечисления их на счет Дольщика с расчетного счета Застройщика. Плата за услуги банка по обналичиванию производится за счет средств Дольщика. При этом возвращаемая сумма не подлежит увеличению в связи с инфляционным процессом или иными обстоятельствами.

13.11. 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 (ценным) письмом с описью вложения.

13.12. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при

расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом.

14. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА

14.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

14.2. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в п. 18 Договора.

14.3. Направление Сторонами претензионных писем иным способом, чем указано в п. 14.2 Договора не допускается.

14.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 10 (Десять) рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

14.5. Споры из Договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством.

14.6. Отношения Застройщика и Дольщика, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», иными законами Российской Федерации.

15. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

15.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

15.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 3 (Трех) рабочих дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

15.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

16. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

16.1. Дольщик дает согласие Застройщику, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение) персональных данных Дольщика, указанных в настоящем договоре, а именно: для заключения договора долевого участия в строительстве, для заключения дополнительных соглашений, соглашение о расторжении, а также для составления иных документов связанных с приобретением и оформлением в собственность объектов недвижимости, для ведения реестров и различных видов отчетных форм.

16.2. Стороны не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

16.3. Со дня заключения Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон по предмету Договора и противоречащие условиям настоящего Договора, теряют юридическую силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

16.4. Стороны признают, что если какое-либо из положений Договора становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения Договора обязательны для Сторон в течение срока действия Договора.

Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.

16.5. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

16.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

16.7. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

16.8. Прекращение договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

16.9. Дольщик обязан представить Застройщику действительный паспорт или иной документ, удостоверяющий его личность.

16.10. Дольщик обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней сообщать Застройщику об изменении места его регистрации и фактического проживания, номера телефона для своевременного доведения до него необходимой информации по Договору.

16.11. В случае смерти гражданина - Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам.

Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика.

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

Расходы по государственной регистрации Договора на новых Дольщиков несет новый Дольщик.

16.12. На момент подписания настоящего Договора Дольщик в браке состоит/не состоит. Нотариально заверенное согласие супруга (супруги) _____ на совершение сделки получено _____ 2016 года.

16.13. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

17. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЕ

17.1. Приложение № 1 - План объекта долевого строительства.

17.2. Приложение № 2 - Полис страхования гражданской ответственности ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС»

18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС»

ОГРН 1022900514295, ИНН 2901077757, КПП 290101001,

163000 г. Архангельск, пр. Троицкий, д.12

телефон 65-10-55, адрес электронной почты: mail@tsagent.ru

Банковские реквизиты:

- Расчетный счет 40702810504090100147 в Архангельском отделении №8637 ПАО СБЕРБАНК г. Архангельск, ИНН банка 7707083893, к/счет 30101810100000000601 БИК 041117601

Дольщик: Иванов Иван Иванович

место регистрации - _; почтовый адрес - _; паспорт: серия __ номер __, _выдан _ дата, кем, код подразделения, ИНН - 290; р/с - _ в банке _____; к/с _ БИК _; тел. - _; e-mail - _.

Я, Иванов Иван Иванович, лично ознакомился (-ась) со всеми документами, указанными в разделе 2 настоящего договора, в том числе с проектной документацией и проектной декларацией, претензии к документам отсутствуют.

_____ Иванов И.И.
201__ года

19. ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Застройщика

Директор ООО «Специализированный застройщик «Агентство-ТС»

_____ Г.Д. Тарасулов

От имени Дольщика

_____ Иванов И.И.