

ПРОЕКТ

ДОГОВОР № __ участия в долевом строительстве «2-я очередь строительства жилого многоквартирного дома по адресу: г. Нарьян-Мар, пересечение ул. Первомайской и ул. Ленина»

Ненецкий автономный округ, город Нарьян-Мар

«__» _____ 2017 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ООТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7725838900, местонахождение: 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д.10, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 15 августа 2014 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1147746928515, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано на бланке серия 77 № 017415176, юридический адрес: 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д.10, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Фотченкова Валерия Анатольевича**, действующего на основании устава, с одной стороны, и

<ТекстРеквизитовДольщиковШапка> «Участник долевого строительства», с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект «2-я очередь строительства жилого многоквартирного дома по адресу: г. Нарьян-Мар, пересечение ул. Первомайской и ул. Ленина» (далее Многоквартирный дом), на земельном участке по адресу: Ненецкий автономный округ, город Нарьян-Мар, ул. Ленина, в районе домов 3 и 5., кадастровый номер 83:00:050005:707 , площадь - 918 кв.м., 83:00:050005:58 , площадь 1462 кв.м., и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, характеристики которого определены пунктом 1.2 настоящего Договора и Приложением №1 к настоящему Договору (далее – «объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом жилого дома, которому после завершения строительства будет присвоен муниципальный адрес.

Объектом долевого строительства является жилое помещение, расположенное в Многоквартирном доме (далее - «Квартира»), с характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, строящееся (создаваемое) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является квартира (далее - «Квартира»), расположенная в шестизэтажном многоквартирном доме общей площадью квартир 2 913,3м², со следующими характеристиками:

- назначение – жилое помещение;
- предварительный номер квартиры – «__»;
- этаж – «__»;
- подъезд - «__»;
- строительные оси Квартиры – ;
- общая площадь Квартиры (включая площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) – _____ кв.м;
- количество комнат – «__» (площадь комнат – кв.м., площадь помещений вспомогательного использования – кв.м, площадь лоджии – кв.м);
- материал наружных стен - газобетонные блоки толщиной 300мм, плотностью D400, плита Техновент Стандарт Технониколь 130мм, вентилируемый фасад .
- класс энергоэффективности - А;
- сейсмостойкость - .

1.2.1. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 3).

1.2.2. Площадь Квартиры, указанная в пункте 1.2. настоящего Договора, является ориентировочной и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

1.2.3. Номер квартиры, указанный в п.1.2. настоящего Договора, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании документов (технических планов), подготовленных специализированной организацией (кадастровым инженером) для проведения кадастрового учета.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004. (далее – ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.2.1. Разрешение на строительство № RU 83301000-98-2016 от 19.09.2016 выдано Департаментом строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и транспорта Ненецкого автономного округа 19.09.2016г..

2.2.2. Проектная декларация, размещена на сайте Застройщика www.indiga-pd.ru

Подписание настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

2.2.3. Земельный участок с кадастровым 83:00:050005:707 , площадью - 918 кв.м., и земельный участок с кадастровым номером 83:00:050005:58 , площадью 1462 кв.м расположенный по адресу: Ненецкий автономный округ, город Нарьян-Мар, ул. Ленина, в районе домов 3 и 5 , предоставлен Застройщику по договору аренды земельного участка № 1 от 16 января 2015 года, зарегистрированному 3 апреля 2015г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, и заключенного Застройщиком с Департаментом финансов, экономики и имущества Ненецкого автономного округа. Разрешенное использование земельного участка – под строительство многоквартирного жилого дома.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при выполнении Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с даты государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Одновременно при регистрации права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

3.3. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора, не находятся под залогом (за исключением залога, указанного в п. 3.5 настоящего Договора), арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном ст. 13 - 15 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ и страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения (Квартиры) по договору путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-99299/2016 от 26 октября 2016г., Полис № <НомерСтраховогоПолиса> от <Дата> (далее - договор страхования), заключенного Застройщиком со страховой организацией - Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (адрес: 109457, г. Москва, ул. Окская, д.13, оф. 4501 , ИНН: 1832008660 КПП 997950001 ОГРН 1021801434643, тел. 8(495)6600690).

При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования, а также со сведениями о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

3.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства, в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, используемого для строительства (создания) Многоквартирного дома, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство Многоквартирного дома согласно Разрешению на строительство, указанному в п.2.2.1. Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог банку в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых банком Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. По взаимной договоренности Сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (далее - «Цена настоящего Договора»), определяется исходя из расчета <Цена> (<ЦенаПрописью>) рублей за 1 кв.м. общей площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора составляет <СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>) рублей (далее – денежные средства. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 4.3., 5.1.13 настоящего Договора.

4.1.1. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства в следующие сроки и в размерах:

4.1.1.1. _____ - за счет собственных средств, в течение одного дня после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в безналичном порядке на счет Застройщика Общества с ограниченной ответственностью «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ» № 40702810604210000066 в АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8637 ПАО СБЕРБАНК ИНН 7725838900 КПП 770401001 (кор.сч. 30101810100000000601, БИК 041117601), либо иным, не запрещенным законом, способом;

4.1.1.2. _____ – за счет кредитных средств, полученных Участником долевого строительства по Кредитному договору № _____ (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ с _____, (далее именуемое «Банк»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____.20__г., ИНН _____, ОГРН _____, местонахождение: _____, г. _____, ул. _____, д.____), на следующих условиях:

4.1.1.2.1. Банк предоставляет кредит в размере _____. За пользование кредитом Участник долевого строительства уплачивает Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере _____;

4.1.1.2.2. срок возврата кредита _____ включительно;

4.1.1.2.3. _____ – за счет кредитных средств, полученных Участником долевого строительства по Кредитному договору № _____ (далее - «Кредитный договор»), заключенному в г. _____ с _____, (далее именуемое «Банк»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____.20__г., ИНН _____, ОГРН _____, местонахождение: _____, г. _____, ул. _____, д.____). Денежные средства, указанные в настоящем пункте, подлежат уплате Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика Общества с ограниченной ответственностью «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ» № 40702810604210000066 в АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8637 ПАО СБЕРБАНК ИНН 7725838900 КПП 770401001 (кор.сч. 30101810100000000601, БИК 041117601), в порядке установленном Кредитным договором, в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.1.2.4. С даты государственной регистрации настоящего Договора и до полного и надлежащего исполнения Участниками долевого строительства своих обязательств перед Банком по заключенному Кредитному договору № _____ от _____, права требования Участника долевого строительства по Договору признаются находящимися в залоге в силу закона у Банка. В соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у Застройщика на указанные права требования и Квартиру не возникает. Стоимость предмета ипотеки составляет _____ копеек.

4.1.2. Цена настоящего Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на создание Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Разница между Ценой договора и фактической суммой, потраченной на строительство (создание) Объекта долевого строительства является вознаграждением Застройщика (НДС не облагается в соответствии с п.п.23.1. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ). Указанная выше разница не подлежит возврату Участнику долевого строительства и остается в собственности Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончании строительства передаче Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономию Застройщика), они также считаются его дополнительным вознаграждением.

Уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст. 5 и ст. 18 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату Цены договора (или части Цены Договора), указанной в п. 4.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо проведение расчетов иным, не запрещенным законом способом.

4.3. Если общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, после обмеров, осуществляемых специализированной организацией (кадастровым инженером), будет более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера, указанного в п.1.2. настоящего Договора, то Стороны производят взаиморасчеты по оплате Цены Договора в срок до подписания Акта приема-передачи Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

4.4. Участник долевого строительства имеет право производить платежи досрочно, но в любом случае не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. В случае досрочного ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства производит взаиморасчеты по Договору в соответствии с п. 4.1, 4.3 Договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью оплатить Цену настоящего договора (внести денежные средства) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.1.2. Стороны признают, что приемом Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

5.1.3. Участник долевого строительства, с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры в установленном Договором порядке, обязан производить оплату за жилое помещение (Квартиру) и коммунальные услуги в соответствии с Жилищным законодательством РФ. До момента заключения Участником долевого строительства договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной в соответствии с Жилищным законодательством РФ, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства Застройщику, либо управляющей организации, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом.

5.1.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все действия для совершения регистрации замены стороны – Участника долевого строительства по Договору производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно за свой счет.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан в пятидневный срок, уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 настоящего Договора, в том числе изменении фамилии, места жительства, замене паспорта.

5.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

5.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.1.8. Участник долевого строительства имеет право интересоваться ходом строительства Многоквартирного жилого дома.

5.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), работы по монтажу (демонтажу) оборудования, а также не производить в квартире и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

5.1.10. Принять от Застройщика указанную в п. 1.2 Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно не менее чем за 30 дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.5.2.4 настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ;

Б) Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика осуществляет осмотр Квартиры, что фиксируется в Смотровой справке, которая составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Смотровую справку. При наличии у Участника долевого строительства замечаний он указывает их в Смотровой справке, которая подписывается Участником окончательно после исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний.

В) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика для осуществления осмотра Квартиры, Застройщик повторно в письменном виде (путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства) уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания Смотровой справки для подписания Акта приема-передачи Квартиры. При повторной неявке Участника долевого строительства для осуществления осмотра Квартиры, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 60 день со дня отправки первого уведомления о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о чем Застройщик составляет односторонний Акт и подписывает Акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

Г) Участник долевого строительства, в течение 5 рабочих дней после подписания Смотровой справки, является в офис Застройщика, для подписания Акта приема-передачи Квартиры. В Акте приема-передачи Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Акту приема-передачи Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартиры;

Д) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 5 рабочих дней после подписания Смотровой справки (подпункт Б) для подписания Акта приема-передачи, Застройщик повторно в письменном виде (путем направления заказного письма с описью вложения с

уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре) уведомляет Участника долевого строительства о необходимости явки для подписания Акта приема-передачи;

Е) В случае неявки Участника долевого строительства в течение 10 рабочих дней для подписания Акта приема-передачи после повторного уведомления Застройщика (подпункт Д), Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 30 день со дня подписания Участником долевого строительства Смотровой справки, о чем Застройщик составляет односторонний Акт и подписывает Акт приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

Ж) В случае составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с подпунктами В и Е настоящего Договора, и подписания Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, Застройщик обязан направить второй экземпляр одностороннего Акта приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней.

З) Просрочка исполнения обязательства Участника долевого строительства по приемке Квартиры в срок не освобождает его от возмещения расходов, указанных в п. 5.1.3. настоящего Договора.

5.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является подтверждением соответствия объекта недвижимости проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.1.12. В случае увеличения объема денежных средств, составляющих Цену настоящего договора (п.4.1. настоящего договора), в связи с объемами Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером) и увеличением общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п.4.3. Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.1.13. При условии изменения сроков внесения очередных платежей по настоящему Договору Участник долевого строительства имеет право изменить график платежей путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае предоставления рассрочки либо продления сроков платежей Цена договора увеличивается на сумму подлежащих уплате Участником долевого строительства процентов за использование Застройщиком собственных средств на строительство.

5.1.14. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик обязуется обеспечить выполнение функций Застройщика, а также проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые допуски (лицензии).

5.2.2. Застройщик обязуется обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию **до конца декабря 2018 г.**

5.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 5.1.10. настоящего Договора.

5.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, с характеристиками, указанными в пункте 1.2 настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору по акту приема-передачи в течение 6-ти (шести) календарных месяцев, начиная с «__» _____ **2018 года.**

При этом Стороны Договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена Застройщиком досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и

достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.2.5. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, предоставление которой предусмотрено нормами ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.2.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.2.6.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования (кроме указанного в п. 5.2.6.1 настоящего Договора) и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.2.7. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь помещений в пределах 5 % их проектной площади, при условии, что изменение площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 1.2. настоящего договора;
- изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов;
- размещение в квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);
- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или в Квартире, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.2.8. В случае уменьшения объема денежных средств, составляющих Цену Договора (п.4.1. настоящего договора), в связи с обмерами Квартиры специализированной организацией (кадастровым инженером), и уменьшения общей площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на 1(один) кв.м., Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне

выплаченную Участником долевого строительства сумму денежных средств в соответствии с п.4.3 Договора до подписания Акта приема-передачи Квартиры и/или произвести зачет излишне внесенных денежных средств в счет оплаты штрафных санкций, подлежащих уплате Участником долевого строительства при нарушении им условий настоящего Договора.

5.2.9. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.2.10. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.2. Стороны несут ответственность за неисполнение условий настоящего Договора в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Квартиры.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме в двадцатидневный срок с момента наступления указанных обстоятельств. Факт наступления таких обстоятельств подтверждается уведомлением, справкой или иным документом компетентных органов.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, представленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

9.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ

«О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

9.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, решаются Сторонами путем переговоров (при этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров). В случае если договоренность между Сторонами не будет достигнута, Стороны обращаются для их урегулирования к судебным органам в соответствии действующим законодательством.

9.4. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

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

9.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Приложение № 1 – Характеристика Квартиры
- 10.2. Приложение № 2 – График финансирования
- 10.3. Приложение № 3 – Расположение Квартиры в Многоквартирном доме
- 10.4. Приложение №4 – Согласованная форма Смотровой справки

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

11.1. Застройщик:

ООО «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Юридический адрес: 115280, г. Москва, ул. Воздвиженка 10

Адрес обособленного подразделения в НАО: 166000, НАО, г. Нарьян-Мар, ул. Портовая, д.11

ИНН 7725838900/КПП 770401001, ОГРН 1147746928515

р/с 4070281000000004348 в АО «Райффайзенбанк» к/с 30101810200000000700, БИК 044525700

11.2. Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **В.А. Фотченков** _____

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИР

Количество этажей: 6
Количество квартир: 48
Конструктив: Сборно-монолитный каркас, наружные стены многослойные (газобетонные блоки, минеральная вата, фасадная система).
Отделка: Чистовая
Дополнительно:

- Лифты ОАО «Щербинский лифтостроительный завод» , ЕСОМАКС, 1021;
- Металлические входные двери;
- Окна металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом;
- Остекление балконов и лоджий;
- Счетчики электроснабжения, теплоснабжения, горячей и холодной воды;

. Отделка

Отделка	Выполняется чистовая отделка
Стены	Комнаты, кухни, коридоры - выравнивание стен цементными составами, обои; Санузлы - выравнивание цементными составами, керамическая плитка
Потолки	Выравнивание, окраска клеевыми красками
Полы	Комнаты, кухни, коридоры: стяжка из легкого бетона, стяжка из цементно-песчаного раствора, линолеум.. Санузлы: стяжка из бетона, гидроизоляция, стяжка из цементно-песчаного раствора, керамическая плитка
Оборудование в сан.узле	Ванна, унитаз, раковина, смесители, в том числе с душевой лейкой
МОПы	Полы: керамическая плитка. Стены: водоземлюсионная окраска. Потолок: подготовка под побелку, известковая побелка.
Электроснабжение	Выполнена разводка электроснабжения по квартире, в ванных комнатах установлены розетки для подключения стиральной машины. Устанавливаются розетки с заземляющим контуром и защитными шторками
Счетчики	Установлены счетчики: электроснабжения, теплоснабжения, горячей и холодной воды
Входные двери в подъезд	Металлические с двумя листами стали, заполнением минеральной ватой, двумя замками

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **В.А. Фотченков** _____

Приложение №2
к ДОГОВОРУ № ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
в г. Нарьян-Мар Ненецкого автономного округа
от «____» _____ 2017 г.

График финансирования

№ платежа	Дата внесения платежей	Сумма платежа (руб.)
1		
2		

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **В.А. Фотченков**

ПРОЕКТ

Приложение №3
к ДОГОВОРУ № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
в г. Нарьян-Мар Ненецкого автономного округа
от «___» _____ 2017 г.

Расположение Квартиры в Многоквартирном доме

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **В.А. Фотченков**

Смотровая справка

Ненецкий автономный округ, город Нарьян-Мар

<Дата>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН 7725838900, местонахождение: 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д.10, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 15 августа 2014 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1147746928515, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано на бланке серия 77 № 017415176, юридический адрес: 125009, Москва, ул. Воздвиженка, д.10, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Фотченкова Валерия Анатольевича**, действующего на основании устава, с одной стороны, и

_____, «Участник долевого строительства», с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», во исполнение условий ДОГОВОРА № __ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в г. Нарьян-Мар Ненецкого автономного округа от «__» _____ 2017 г., подписали настоящую Справку о нижеследующем:

1. Стороны произвели осмотр простроенного Застройщиком Объекта долевого строительства, характеристики которого определены пунктом 1.2 Договора № __ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в г. Нарьян-Мар Ненецкого автономного округа от «__» _____ 2017 г. и Приложением №1 к Договору (далее – «Объект долевого строительства»).

2. Стороны констатируют, что объект долевого строительства полностью соответствует условиям Договора № __ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в г. Нарьян-Мар Ненецкого автономного округа от «__» _____ 2018 г., требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3. Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи Квартиры «ДАТА» «ВРЕМЯ» «МЕСТО»

Или

2. По результатам осмотра установлены следующее несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора № __ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в г. Нарьян-Мар Ненецкого автономного округа от «__» _____ 2018 г., требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов:

2.1. «**ПЕРЕЧИСЛЯЮТСЯ НЕДОСТАТКИ**»

3. Выявленные недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок до «ДАТА».

Форма согласована:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
ООО «ПЕЧОРА ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ **В.А. Фотченков** _____