

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Владивосток

« ____ » _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РКСК», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Малыхина Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:874, местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир - многоквартирный жилой дом. Участок находится примерно в 520 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 81а **многоквартирный жилой дом** со встроенными помещениями (далее по тексту – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства (далее - Квартира, Объект) является строительный номер дома: 1;

этаж:

назначение: жилое помещение;

строительный номер квартиры:

количество комнат:

площадь комнаты:

площадь кухни:

площадь санузла:

площадь лоджии без понижающего коэффициента:

общая площадь (сумма площадей всех частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий):

общая проектная площадь без учета понижающего коэффициента лоджии:

а также доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.3. Технические характеристики Объекта долевого строительства:

- квартира с межкомнатными перегородками, без внутриквартирных дверей, без установки подоконников;
- без штукатурки и шпатлевки стен и потолков;
- полы бетонные, с обеспыливанием;
- оконные блоки из ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом из обычного стекла;
- входная дверь металлическая, без откосов с внутренней стороны квартиры;
- лоджии – витражное остекление;
- водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой приборов учета, без установки сантехнического оборудования и его заземления;
- отопление – горизонтальная разводка с установкой индивидуальных счетчиков тепловой энергии, радиаторы, без полотенцесушителя;
- канализация – без разводки по квартире, с заглушками на стояке, без горизонтальной разводки по квартире до мест установки сантехприборов, стояк с установкой горизонтальных отводов;
- электроснабжение – электросчетчик и устройство защитного отключения в щитах учета в местах общего пользования, без внутриквартирных разводов, без электрооборудования, без окончных

устройств;

- слаботочные сети выполняются до поэтажного щитка.

Остальные плотничные и отделочные работы в квартире, а также установка сантехнического оборудования не входит в цену договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры в пользование.

1.4. Расположение Квартиры на поэтажном плане в Многоквартирном доме и план Квартиры отражены в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Все площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации Квартиры уполномоченной организацией.

1.6. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее 31 декабря 2020 г.** Точная дата передачи Объекта определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе сдать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.7. В соответствии с проектной документацией Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

вид: монолитный;

назначение: жилой;

количество этажей: 25;

общая площадь: 17 133, 40 м²;

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас, газоблок со шпаклевкой и дальнейшей окраской;

материал перекрытий: монолитные железобетонные;

класс сейсмостойкости: 6 баллов;

класс энергоэффективности: С+.

1.8. Застройщик гарантирует, что подлежащая передаче Участнику долевого строительства Квартира на момент заключения настоящего Договора не отчуждена третьим лицам, не заложена, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет иных ограничений и обременений.

1.9. Правовым основанием заключения настоящего договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- разрешение на строительство № RU25304000-505/2017 от 27.12.2017 г.;
- право собственности на земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:874, регистрационная запись № № 25:28:010043:874-25/001/2018-7 от 11.07.2018 г.;
- положительное заключение негосударственной экспертизы № 25-2-1-2-0043-17 от 20.11.2017 г., выданного ООО "Негосударственная экспертиза проектов";
- проектная декларация, размещенная на сайте застройщика (<https://зеленыйбульвар.рф>) и в Единой информационной системе жилищного строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

2.2. Цена настоящего договора определена, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра в размере _____ (_____) рублей _____ копеек. При этом стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта определена с учетом доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.3. Для расчетов по Договору Стороны определили общую проектную площадь Квартиры без учета понижающего коэффициента лоджии, которая составляет _____ кв.м

2.4. Цена договора определена как произведение стоимости одного квадратного метра и общей проектной площади Квартиры без учета понижающего коэффициента лоджии:

_____ руб. x _____ кв.м. =

2.5. Цена настоящего договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика составляют разницу между фактическими затратами на строительство (создание) Объекта и ценой настоящего договора.

2.6. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство Объекта и ценой Договора.

2.7. Застройщик определяет финансовый результат от строительства многоквартирного дома в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны акты приема-передачи жилых и нежилых помещений со всеми Участниками долевого строительства;

- завершено расходование средств, полученных от Участников долевого строительства на установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и настоящим договором цели. Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

2.8. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену настоящего договора путем перечисления денежных средств в российских рублях на расчетный счет Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней **после государственной регистрации настоящего договора**. При переводе денежных средств на расчетный счет Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа «Взнос по договору участия в долевом строительстве № ___ от _____ года». При оплате третьими лицами необходимо также указать Ф.И.О. Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты его государственной регистрации. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства.

2.9. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств является дата поступления их на расчетный счет Застройщика.

2.10. Полная оплата цены договора подтверждается «Справкой о полной оплате», которую Застройщик обязуется подписать и выдать в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения денежных средств в полном объеме в сумме, указанной в п. 2.1 настоящего договора.

2.11. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора

2.12. После получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных лицами, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, при наличии отклонения фактической общей площади Объекта от площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора в сторону увеличения, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении цены по настоящему договору.

При этом Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость разницы между фактической (с учетом полной площади лоджий) и проектной (с учетом полной площади лоджий) площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п. 2.2 настоящего договора, в безусловном порядке до подписания акта приема-передачи Объекта.

2.13. Если в результате обмеров выяснится, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, окажется меньше общей площади, указанной в п. 1.2 Договора, более, чем на 5%, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2 Договора, и общей площадью Квартиры, определенной по результатам обмеров. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом должно быть исполнено в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования, при условии подписания Сторонами акта приемки-передачи Квартиры.

2.14. Дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся и Застройщик не обязан возвращать Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в документе, подтверждающем государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, будет указана общая площадь Объекта без учета площади лоджий и балконов.

2.15. Изменение площади и (или) объема общего имущества в Многоквартирном доме не влечет изменение цены договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1 Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, в том числе на цели погашения основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам с целью пополнения оборотных средств Застройщика на возведение Объекта; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях переуступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договоры переуступки прав требования; расходы согласно позиций включаемых в сводный сметный расчет; расходы, связанные с содержанием службы заказчика-застройщика; исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, обязательств на выполнение технических условий по подключению Многоквартирного дома к инженерным сетям, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств Участникам долевого строительства, в случаях расторжения договора долевого участия.

3.1.2 Представлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3 Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4 Застройщик, в порядке, предусмотренном настоящим договором, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены по настоящему договору в связи с увеличением его площади, и полной оплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафы, пени) (при их наличии), иных платежей, предусмотренных настоящим договором, обязуется представить Объект Участнику долевого строительства для его приемки.

3.1.5 Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в степени готовности.

3.1.6 Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

3.1.7 В случае приостановления строительства и принятия решения о консервации Многоквартирного дома, Застройщик не позднее чем за два месяца до принятия соответствующего решения обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3.1.8 В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1 Своевременно внести платежи в размере и сроки, предусмотренные договором.

3.2.2 В случае уступки права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 7 (семи) рабочих дней с даты перехода права требования Объекта к третьему лицу.

3.2.3 Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект.

3.2.4 Принять Объект по акту приема – передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

3.2.5 Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и

вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах согласно инструкции по эксплуатации, которую Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства при подписании акта приема-передачи Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта и его элементы.

3.2.6 Заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства не позднее даты передачи Объекта по акту приема-передачи.

3.2.7 В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирного дома в своей части (определяемой по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания организации, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию Многоквартирного дома, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

3.2.8 Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента подписания акта приема-передачи.

3.2.9 Участник долевого строительства как залогодержатель в отношении Многоквартирного дома дает свое согласие на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Многоквартирный дом в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Приморскому краю. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.

3.2.10 Участник долевого строительства обязуется в срок не более 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. В ином случае все уведомления, направленные Застройщиком по адресу, указанному в настоящем договоре, будут считаться направленными надлежащим образом.

3.3. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены договора в порядке, предусмотренном п. 2.12 настоящего договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим договором, подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему договору, акта приема-передачи Объекта.

3.5. В случае, предусмотренном п. 2.12 настоящего договора, внести денежные средства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

3.6. Застройщик вправе заключать сделки с подрядчиками и иными лицами на своё усмотрение для достижения целей настоящего договора.

3.7. Участник долевого строительства вправе после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта быть допущенным на Объект для производства отделочных работ по письменному согласованию с Застройщиком.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании акта приема-передачи Объекта в срок **не позднее 31 декабря 2020 года**.

4.2. Не менее чем за 1 месяц до даты начала передачи Объекта Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома,

о возможности и необходимости принятия Объекта по акту приема-передачи Объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности Объекта к передаче, обязан принять его в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

4.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта или необоснованного отказа от принятия, Застройщик в порядке, установленном законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получении, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с непринятием Участником долевого строительства Объекта в установленный срок.

При передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по одностороннему акту, сторонами настоящего договора согласовано, что Участник долевого строительства принимает Объект по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта, принятого им по одностороннему акту, составленному Застройщиком он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.6. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта в случае непринятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта Участником долевого строительства.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта по истечении установленного договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.8. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства, лично либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный Участником долевого строительства в настоящем договоре как «Почтовый адрес».

4.9. Акт приема-передачи Объекта подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Односторонний акт передачи Объекта составляется и подписывается Застройщиком.

4.10. В случае выявления недостатков, которые делают Объект непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, в том числе на основании результатов экспертизы, составляет

Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту. В этом случае срок передачи Объекта Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

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

5.2. В случае расторжения настоящего договора по основанию, установленному п. 7.2. настоящего договора, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства каких-либо убытков, вызванных расторжением настоящего договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случаев, предусмотренных разделом 7 настоящего договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.5., п. 3.2.8 настоящего договора, а также в случае причинения Участником долевого строительства/Будущим собственником ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, Объекту, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.) иными строительными работами (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства/ Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Объект, общее имущество Многоквартирного дома, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами). В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства/Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока оплаты стоимости Объекта, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства 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.

5.6. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Объекта и Многоквартирного дома, соответствие Объекта и Многоквартирного дома проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего договора, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта и Многоквартирного дома, составляет **5 (пять) календарных лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав

Объекта и Многоквартирного дома, составляет **3 (три) календарных года**. Течение указанного гарантийного срока начинается со дня подписания первого акта приема-передачи в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Объекта (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.9. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Объекта, а также фактическая площадь лоджии/балкона, могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.2 настоящего договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь комнаты и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, не будет являться существенным нарушением условий настоящего договора.

5.10. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушением требований к качеству Объекта, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме и в Объекте, в том числе его этажность, 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.

5.11. Независимо от неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных настоящим договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением все убытки и расходы.

5.12. В рамках настоящего договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.

5.13. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

5.14. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также действия или бездействие, в том числе нарушение сроков рассмотрения и принятия решений органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими компетентными органами, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки; боевые действия; террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

5.15. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы, помимо указанных в п. 5.14 договора, в виде таких явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему договору будет

автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по договору с момента государственной регистрации договора земельный участок, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается внесением Застройщиком взносов на счет «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством РФ

6.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в долевом строительстве.

6.4. После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 6.1 настоящего договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному согласению Сторон.

7.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях нарушения Участником долевого строительства срока внесения оплаты в течение более чем 2 (два) календарных месяца.

7.3. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, не связанной с нарушением Застройщиком срока передачи Объекта, а равно по инициативе Застройщика при наличии оснований, указанных в п. 7.2. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней возместить Застройщику сверх неустойки, предусмотренной настоящим договором, убытки. Стороны пришли к взаимному согласию зафиксировать размер убытков, не подлежащих документальному подтверждению Застройщиком и возмещаемых Участником долевого строительства в безусловном и в бесспорном порядке Застройщику, в размере 10% (десяти процентов) от цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего договора. При этом, Застройщик не несет обязательств по предоставлению Участнику долевого строительства документов в подтверждение понесенных убытков.

В случае предъявления Застройщиком Участнику долевого строительства убытков в размере более чем на 10% (десять процентов) от цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего договора, Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства документы, подтверждающие фактически понесенные расходы/затраты Застройщика.

7.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора после направления Участнику долевого строительства за 30 (тридцать) дней предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручается лично под расписку, при этом настоящий договор считается расторгнутым и обязательства прекращаются со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по адресу, указанному Участником долевого строительства.

8. ЭКСПЛУАТАЦИЯ И ОХРАНА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного

дома соразмерно общей площади Объекта до выбора собственниками квартир/нежилых помещений в Многоквартирном доме управляющей организации или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома в период с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) на тех же или иных, определенных Сторонами условиях.

9.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии составляет 15 календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой стороны.

9.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, за исключением случаев, предусмотренных договором, и иных случаев, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае изменения реквизитов Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об это друг друга письменной форме. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

9.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).

9.8. Обработка персональных данных включает в себя любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

9.9. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании соответствующего письменного заявления.

9.10. В рамках настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что в случае необходимости предоставления его персональных данных третьим лицам, Застройщик вправе

в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства лично (включая его персональные данные,) таким третьим лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

9.11. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.12. Расходы по регистрации настоящего договора, оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему договору Объект долевого строительства, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего договора.

9.13. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.14. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию «Почтовый адрес».

9.15. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Расположение Квартиры на поэтажном плане в Многоквартирном доме и план Квартиры отражены.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик
ООО «РКСК»**

Участник долевого строительства

ОГРН 1162536099604
ИНН/КПП2536300232/253601001
690001, г. Владивосток, ул. Пионерская, 1 офис
405
р/с 40702810470090001699 в Дальневосточном
филиале АО «Банк Интеза»
к/с 30101810205070000883
БИК 040507883

Генеральный директор

_____/А.Г. Малыхин/

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Застройщик
ООО «РКСК»**

ОГРН 1162536099604
ИНН/КПП2536300232/253601001
690001, г. Владивосток, ул. Пионерская, 1 офис
405
р/с 40702810470090001699 в Дальневосточном
филиале АО «Банк Интеза»
к/с 30101810205070000883
БИК 040507883

Участник долевого строительства

Генеральный директор

_____ /А.Г. Малыхин/