

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТОИТЕЛЬСТВЕ
№ 11/

г. Владивосток

« »

2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Актив», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» (ОГРН 1162536062831, ИНН 2537125230, юридический адрес согласно регистрации: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36), в лице генерального директора **Дещенко Артема Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин РФ **ФИО**, г.р., паспорт РФ № , выдан г. , зарегистрирован по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. , именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», 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 «Многоквартирные жилые дома с нежилыми помещениями многофункционального назначения и многоярусной парковкой в районе ул. Третья, д. 9/11 в г. Владивостоке» и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

Жилой дом № 2 24-этажный многоквартирный, размерами в осях 25,6 х 29,8 м. Конструктивная схема здания – с наружными и внутренними несущими стенами толщиной 200 мм из монолитного железобетона с устройством навесного вентилируемого фасада и монолитными безбалочными перекрытиями. Кровля – плоская, с выступающими объемами лестничной клетки и машинного отделения лифтов.

Основные технико-экономические показатели объекта: общая площадь здания – 17 446,24 кв.м.; количество этажей – 25; общая площадь квартир – 12 002,71 кв.м.; количество квартир – 212 шт.; количество нежилых помещений – 5 шт.; общая площадь нежилых помещений – 561,44 кв.м.

Класс энергоэффективности жилого дома – А+(высочайший). Сейсмостойкость – 7 баллов по СП 14.13330.2011 СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах».

1.2. Характеристики Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора:

1.2.1. Количество лоджий и балконов -

1.2.2. Площадь лоджий – кв.м.

1.2.3. Площадь балконов – кв.м.

1.2.4. Общая проектная площадь квартиры (без лоджий и балконов) – кв.м.

1.2.5. Общая проектная площадь квартиры, включая площадь лоджий (с учетом уменьшающего коэффициента 0,5) и балконов (с учетом уменьшающего коэффициента 0,3) – кв.м.

1.2.6. Место расположения квартиры: этаж , строительный номер____, расположенная в доме № 1 (далее Жилой дом), отметка _____, оси_____.

Общая проектная площадь Квартиры (без учета балконов и лоджий), подлежащая передаче Участнику долевого строительства по договору после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных обмеров органом технической инвентаризации после окончания строительства, указанных в техническом паспорте на Жилой дом.

- 1.3. **Приложениями к настоящему Договору являются: план этажа (Приложение № 1) и план Квартиры (Приложение № 2). Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.**
- 1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:
- 1.4.1. Разрешение на строительство от 05.02.2018 г. № RU25304000-24/2018, выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия Разрешения на строительство до «13» января 2023 г.
- 1.4.2. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: ренессансактив.рф; наш.дом.рф.
- 1.4.3. Права застройщика на земельный участок подтверждает: Договор купли-продажи земельного участка от 20.07.2016 г. между ОАО «Дробильно-сортировочный завод» и ООО «Ренессанс Актив» (дата государственной регистрации договора, определяющего права Застройщика на земельный участок 04.08.2016 г.).
- 1.4.4. Кадастровый номер земельного участка **25:28:050031:1517**.
- 1.5. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается уплатой обязательных отчислений в компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»).
- 1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее 13 января 2023 г.**
- 1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на объект не будут закреплены за иными лицами.
- 1.8. *Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.*
- 1.9. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного жилого дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.
- 1.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до их передачи Участникам долевого строительства по Акту приема – передачи несет Застройщик.
- 1.11. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого объекта долевого строительства.
- 1.12. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 1.13. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
- 1.14. Все обнаруженные в течение гарантированного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного Акта, должны быть устранены

Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц, в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Данное правило действует только в случае, если Участник долевого строительства докажет, что возникшие в течение гарантийного срока недостатки возникли по вине Застройщика.

- 1.15. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств установленных пунктами 3.3.9. Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры. Цена договора составляет () руб. из расчета _____ () рублей __ копейки за 1 (один) квадратный метр общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий/балконов.

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

2.2.1. Денежная сумма в размере _____ () рублей 00 копеек рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора в управлении Росреестра по Приморскому краю путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика;

2.2.2. Денежная сумма в размере _____ () рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в срок _____ г. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в управлении Росреестра по Приморскому краю.

2.3. При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть до даты подписания акта приема-передачи.

2.4. Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Участником долевого строительства к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Участником долевого строительства, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Участником долевого строительства извещения Застройщика.

2.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.6. В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

- 2.7. Условия, установленные в п. 2.10, 3.2.3., 5.1., 3.3.5. настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.
- 2.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором.
- 2.9. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п.2.1. Договора цена Договора может быть изменена на условиях, указанных в п.2.11, п.2.12. настоящего Договора.
- 2.10. После проведения кадастровым инженером обмеров Объекта Стороны, исходя из окончательной суммарной площади Объекта по данным обмеров и стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1. Договора, уточняют Цену Договора, и производят окончательный расчет по Договору.
- 2.11. В случае увеличения проектной площади Объекта долевого строительства по данным экспликации кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.
- 2.12. В случае уменьшения проектной площади Объекта долевого строительства по данным экспликации кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.
- 2.13. Застройщик не возвращает Участнику долевого строительства какие либо денежные средства в связи с тем, что при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в выписке из Единого государственного реестра недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.
- 2.14. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией.
- 3.1.2. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.1.3. В порядке и сроки установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты ее цены, неустойки (штрафов, пеней), а так же разницы за увеличение площади.
- 3.1.4. В случае, если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п 1.6. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче Квартиры.

3.1.6. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 5 (пяти) дней в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: ренессансактив.рф, а так же на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): наш.дом.рф. Все изменения вносятся в Проектную декларацию по объекту строительства. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектировщиками внесение изменений проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры не противоречащим нормативным документам.

3.2.3. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.2.4. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства. В этом случае объект незавершенного строительства будет считаться находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Произвести оплату Цены Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.3.2. Произвести оплату Цены Договора в соответствии с обмерами кадастровым инженером Квартиры в течение 10 календарных дней с момента получения уведомления о передаче Квартиры;

3.3.3. подписания акта приема-передачи.

3.3.4. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.3.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.3.6. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном);

3.3.7. Самостоятельно нести в полном объеме расходы по оплате, в том числе эксплуатирующей организации, услуг управления, коммунального и технического (содержание и ремонт) обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Указанные обязательства возникают у Участников долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором.;

3.3.8. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.3.9. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не производить работы затрагивающие фасад здания и его элементы без согласия Застройщика и проектной документации выданных компетентными органами.

Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Участнике долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

- 3.3.10. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.
- 3.3.11. В случае нарушения Участником долевого строительства по его умышленной вине п. 2.4., он обязуется компенсировать Застройщику сумму подлежащих взысканию с ЗАСТРОЙЩИКА штрафных санкций, связанных с этим нарушением, в течение 10 дней с момента вынесения в отношении Застройщика протокола об административном правонарушении.
- 3.4. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (в том числе оплаты за увеличение площади Квартиры) в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.
- 3.5. **Участник долевого строительства вправе:**
- 3.5.1. Обратиться к кадастровому инженеру, производившему обмеры, для определения фактической площади Объекта долевого строительства.
- 3.5.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.
- 3.6. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.
- 3.7. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф), доплата за увеличении площади и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. На Объекте долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства должны быть произведены следующие работы:

- монтаж вентиляционных блоков;
- кладка перегородок помещения санузла;
- монтаж стояка (ов) для холодной воды, на концах которых установлена запорная арматура,
- монтаж прибора (ов) учета расхода холодной воды;
- монтаж канализационного стояка (ов) с отводами;
- установка прибора учета электроэнергии;
- монтаж распределительного щитка;
- монтаж системы электрического отопления с установкой электрического радиатора (ов);
- монтаж кабеля заземления в помещение санузла;
- установка металлической входной двери в квартиру;
- устройство балконных ограждений;

- монтаж оконных и дверных блоков;
- монтаж подоконных досок;
- монтаж пожарной сигнализации в полном объеме;
- установка переговорной цифровой трубки (домофон);
- цементно-песчаная полусухая стяжка с армирующей полипропиленовой фиброй (кроме помещения санузла и лоджии/балкона);
- витражное остекление лоджий/балконов из системы СИАЛ КП50К с остеклением в одно стекло 6мм.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при полной оплате Участником долевого строительства цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов и разницы за увеличение площади, а так же иных платежей в соответствии с настоящим договором;
- 5.2. Не менее, чем за 1 месяц до даты начала передачи Квартиры Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
- 5.3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, на адрес электронной почты: _____, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Ответственность за получения уведомления по указанному адресу электронной почты лежит на Участнике долевого строительства.
- 5.4. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.
- 5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в п.4.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п 4.4 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.
Указанные меры применяются в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Квартиры к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.
- 5.6. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора и/или принятии Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки

5.8. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, 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 Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке установленном ч.1 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», только при наличии нарушений со стороны ЗАСТРОЙЩИКА.
- 6.2. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в порядке установленном ч.1.1 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 6.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:
- Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
 - Систематическое нарушение (более 3-х раз) в течение 12 (двенадцати) месяцев Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.
- 6.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.
- 6.5. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства фактически внесенные им денежные средства, за вычетом штрафа в размере 5% от суммы фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств.
- 6.6. Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства. Все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 7.1. 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 РФ и только при наличии письменного согласия Застройщика.
- 7.2. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 7.3. Уступка Участника долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 8.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательств и штраф в размере 5% от суммы просроченного платежа. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.
- 8.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки, но не более 10% от цены Квартиры по настоящему договору.
- 8.4. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязан, по усмотрению Застройщика, либо компенсировать все затраты Застройщика по такому восстановлению (обоснованные расчетом Застройщика) в течение 7 календарных дней, с даты получения требования. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.
- 8.5. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Квартиры, в случае причинения Участником долевого строительства ущерба Квартире, Жилому дому, а также третьим лицам исполненными работами по перепланировке, переоборудованию Квартиры, либо иными строительными работами, на основании заказанного им и согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки либо без такового, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, оплатить либо возместить Застройщику сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика), а также третьими лицами, которым он был причинен.

9. ФОРС-МАЖОР

- 9.1. Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
- 9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждающие справками компетентных органов.
- 9.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.
- 9.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору в следствие непреодолимой силы обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.
- 10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.
- 10.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.
- 10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. При этом Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

- 10.6. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным или вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а договоры, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).
- 10.7. Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер, не подлежат разглашению третьим лицам. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.
- 10.8. Одновременно с подписанием настоящего договора Участник дает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а именно: действие (операция) 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. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.
- 10.9. Настоящий договор составлен в (3) трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Актив»

ИНН 2537125230 КПП 253701001 ОГРН 1162536062831

Юридический адрес: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36

Почтовый адрес: 690080, г. Владивосток, ул. Басаргина, дом 36

Тел.: (423) 201-7-201

Р/счет 40702810150000023200

Дальневосточный банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Хабаровск

К/счет 301 018 106 000 000 00 608

БИК 040813608

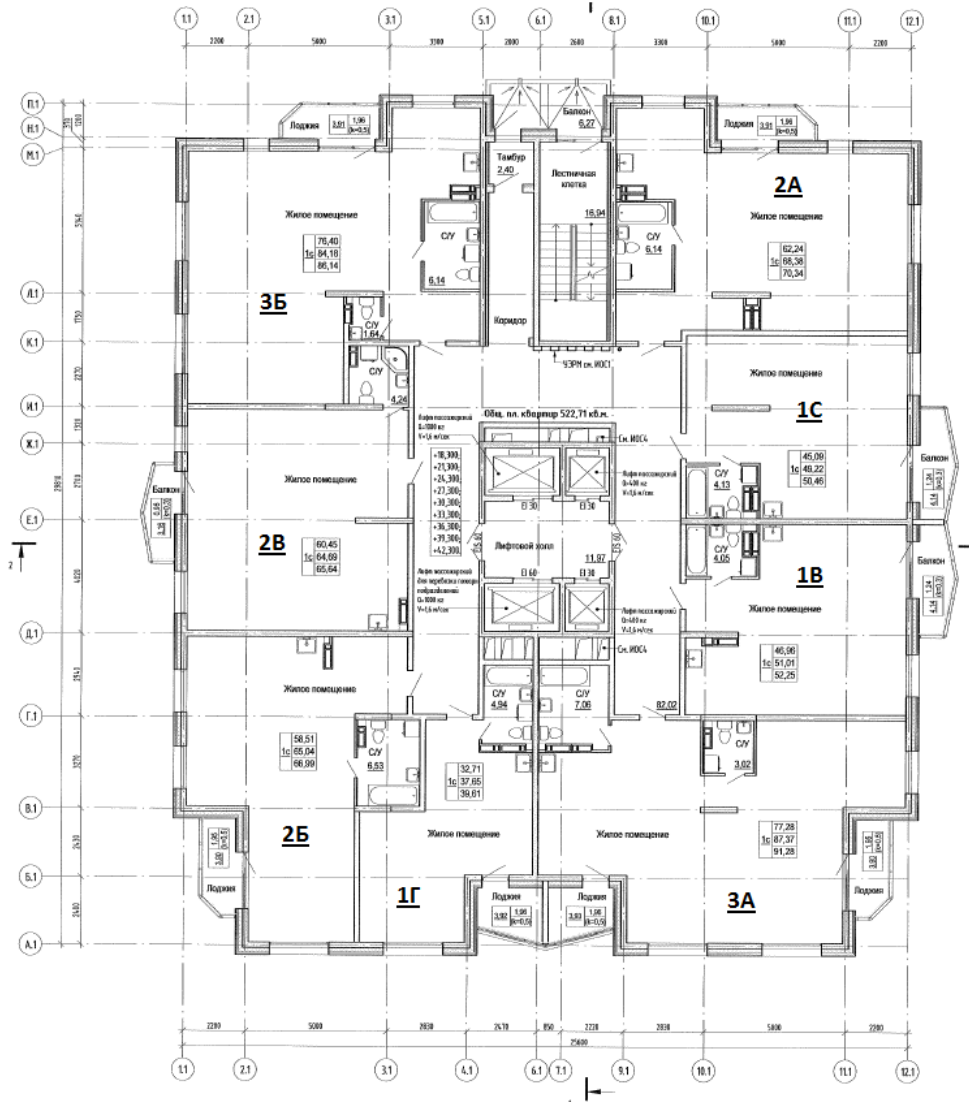
Генеральный директор _____ /А.Е. Дещенко /

М.П.

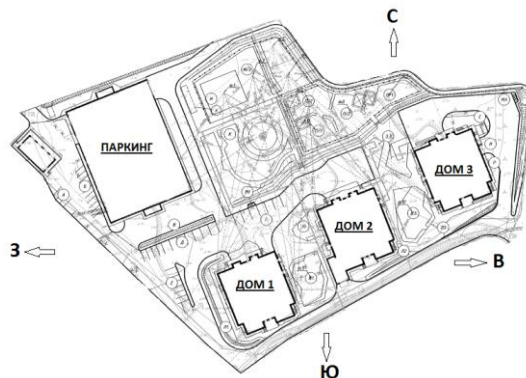
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /

План ___-го этажа многоквартирного жилого дома



Ситуационный план



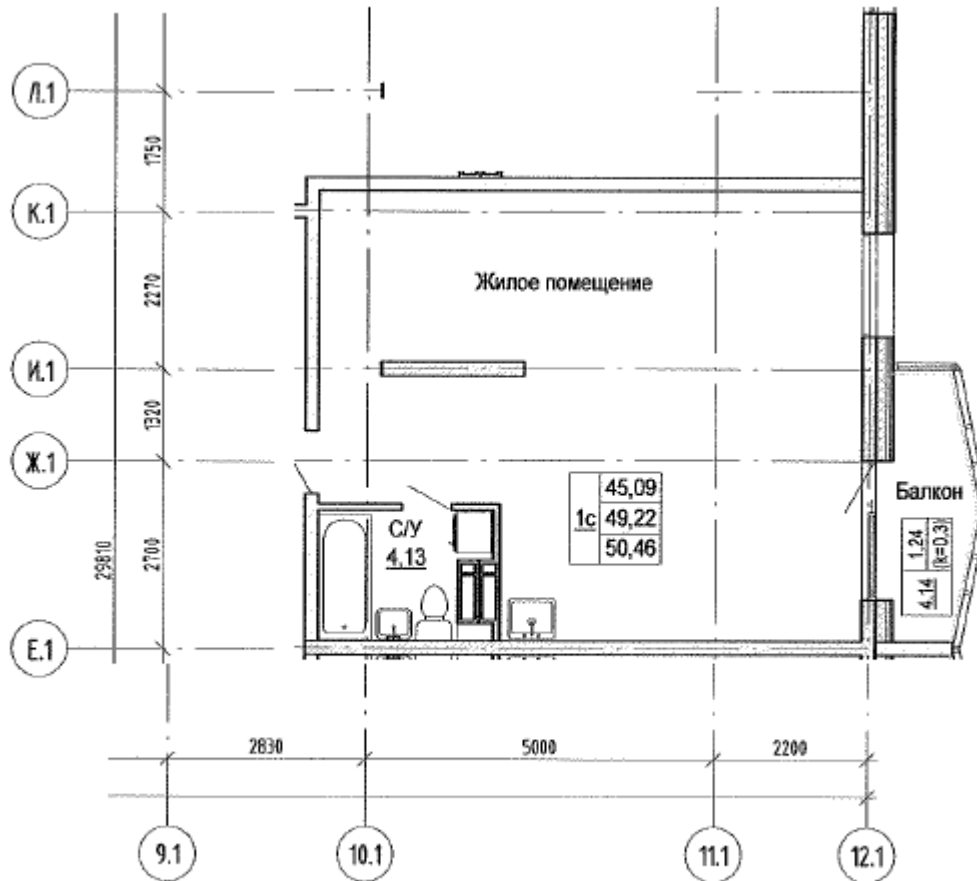
Подписи сторон:
ЗАСТРОЙЩИК:
Генеральный директор ООО «Ренессанс Актив»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Дом № 2.

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
№ 11/___ от «___» _____ 2018 г.

План квартиры № ___ многоквартирного жилого дома



Подписи сторон:
ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Генеральный директор ООО «Ренессанс Актив»

/А.Е.Дещенко/

/ /