

**ПРОЕКТ ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ _____

г. Владивосток

21 апреля 2017 г.

ООО «Афина», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Деркач Людмилы Михайловны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гр. **Иванов Иван Иванович**, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, « _____ » _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу _____, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – «Группа многоэтажных многоквартирных жилых домов «Южный каскад» по ул. Спортивная в г. Находка. Первая очередь строительства 16 этажный многоквартирный жилой дом со встроенными общественно-деловыми помещениями», строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: 160 метров на Восток от ориентира ул. Спортивная 26, г. Находка, Приморского края.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – Квартира, подлежащая передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями Квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная площадь жилого помещения** – сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотапливаемых помещений (лоджий, балконов) без учета обмеров площадей всех частей Квартиры, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
 - Разрешение на строительство № RU 25-308000-132-2015 от 27 августа 2015 г., выданное Управлением землепользования и застройки администрации Находкинского городского округа;
 - Договор аренды земельного участка № 4172-15 от 20 февраля 2015 г., дата государственной регистрации 19 марта 2015 г.;
 - Положительное заключение экспертизы проектной документации № 2-1-1-0064-15 от 18 августа 2015 г., выданное ООО «Эксперт-Проект»;
 - Заключение о соответствии застройщика т проектной декларации требованиям Федерального закона № 214 ФЗ № 05-12/2017 от 21 апреля 2017 г.;
 - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте <http://южныйкаскаднаходка.рф>

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) **Объект недвижимости** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта недвижимости** передать соответствующий **Объект долевого строительства** УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять **Объект долевого строительства** при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта недвижимости**.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – **1 или 2**-комнатная Квартира, назначение **ЖИЛОЕ**, условный номер Квартиры **XXX**, проектной площадью **XX** кв.м., расположенная на **XX** этаже, в «Группе многоэтажных многоквартирных жилых домов «Южный каскад» по ул. Спортивная в г. Находка. Первая

очередь строительства 16-этажного многоквартирного жилого дома со встроенными общественно-деловыми помещениями», по строительному адресу: 160 метров на Восток от ориентира ул. Спортивная 26 г. Находка, Приморского края (далее - Квартира), на земельном участке площадью 12 156 кв.м., кадастровый номер участка № 25:31: 010206:4206.

Объект недвижимости, в котором расположена Квартира, имеет следующие характеристики:
Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - Многоквартирный дом;
Назначение объекта - Жилое;

Общая площадь объекта - 9782,47 кв. м;

Этажность – 16 этажей;

Материал наружных стен и каркаса объекта - Наружные ограждающие конструкции – стены из газобетонных блоков ООО «СилБет» М35 на цементно-песчаном растворе М50 толщиной 400мм, с внешним слоем утеплителя на негорючей минераловатной основе толщиной 100 мм. В качестве наружной отделки предусмотрено устройство вентилируемого фасада с облицовкой керамическим кирпичом по осям А1-8 и Г1-8, а по осям 1 и 8 вентилируемый фасад по стальной несущей подсистеме с облицовкой керамогранитом или фиброцементными навесными панелями, несущий монолитный ж/б каркас с диафрагмами жесткости. Лифтовые шахты и лестничная клетка – монолитные, железобетонные и являются ядрами жесткости;

Материал перекрытий - Монолитные железобетонные перекрытия;

Класс энергоэффективности – А;

Сейсмостойкость - 6 баллов;

План **Объекта долевого строительства**, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, местоположение **Объекта долевого строительства** на этаже многоквартирного жилого дома, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий в жилом помещении, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

В Квартире отделочные и специальные работы не производятся.

- 3.3. Указанный адрес **Объекта недвижимости** является строительным адресом. По окончании строительства **Объекту недвижимости** будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Квартиры являются проектными. После завершения строительства **Объекта недвижимости** и изготовления технического плана помещений на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного **Объекта недвижимости**, определится фактическая площадь Квартиры и ей будет присвоен фактический номер.
- 3.4. Право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в собственность Квартиры, возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА** и определяется как произведение общей площади помещения на цену единицы площади продаваемого помещения.
Цена единицы площади продаваемого помещения устанавливается в размере **(00 000 рублей)** за одну единицу площади проектной площади Квартиры.
Цена договора составляет **(0 000 000 рублей)**, что соответствует долевого участию в строительстве **00 кв.м. проектной общей площади** Квартиры из расчета **(00 000 рублей)** за одну единицу площади проектной общей площади Квартиры.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Ф3 № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
- 4.3. Не позднее **10 (Десяти)** банковских дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере **(0 000 000 рублей)**

- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что после завершения строительства дома и изготовления технического плана помещения, Цена договора может быть скорректирована, исходя из фактической площади построенного объекта долевого строительства. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической площади Квартыры (с балконами, лоджиями) по отношению к проектной площади Квартыры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Договору. В случае отклонения фактической площади Квартыры от проектной площади Квартыры, указанной в п. 3.2. Договора, до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.
- В случае изменения фактической площади Квартыры (с балконами, лоджиями) по отношению к проектной более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартыры. Расчет осуществляется по цене за одну единицу площади, установленной в п.4.1. настоящего Договора. Фактическая площадь (с балконами, лоджиями) Квартыры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (многоквартирного дома) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.5. Если фактическая площадь (с балконами, лоджиями) Квартыры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 4.6. Если фактическая площадь (с балконами, лоджиями) Квартыры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.7. Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.
- 4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, что подтверждается передаточным актом, подписанным Сторонами.
- 4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 4.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.
- 4.11. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4. - 4.6. Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее 25 октября 2018 года.
- 5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок, установленный п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока строительства обязан направить Участнику долевого строительства извещение и предложение об изменении настоящего Договора, а также внести изменения в проектную декларацию, размещенную на сайте <http://южныйкаскалнаходка.рф> Участник долевого строительства, получив извещение, обязан в пятнадцатидневный срок с момента его получения принять, либо отказать в принятии предложения об изменении настоящего Договора, о чем письменно уведомить Застройщика.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия её проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого Передаточного акта.
- 6.3. При обнаружении недостатков Квартиры, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ.
- 6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. ЗАСТРОЙЩИК имеет право вносить изменения в проект строительства Жилого дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.
- 7.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:
 - в случае просрочки Участником долевого строительства платежа более, чем два месяца, когда Договором предусмотрено единовременное внесение платежа;
 - если настоящим Договором предусмотрена поэтапная оплата – то нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца.

- 7.3. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.4. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 7.5. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору на строительство Объекта недвижимости, за исключением денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА.
- 7.6. ЗАСТРОЙЩИК за свой счет осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора. Страховщиком гражданской ответственности Застройщика является Общество с ограниченной ответственностью «**Страховая компания «Респект»**», лицензия СИ № 3492 Центрального Банка Российской Федерации на осуществление страхования, выданную 19.01.2016 г., в соответствии с Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № **ГОЗ-84-0250/17 от 06.03.2017 года** и «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», **утвержденными Приказом Генерального директора ООО «Страховая компания «Респект» № !!! от !!!!!!!!!!!**. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями и правилами страхования ответственности Застройщика, а также сведениями о страховщике, претензий к ним не имеет.
- 7.7. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.
- 7.8. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей – участников долевого строительства.
- 7.9. Страховым случаем являются неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:
 - вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст.14 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
 - решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.
- 7.10. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Квартиру по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. После передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении

коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира, придомовой территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном доме.

- 8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка (п.2.2 Договора), предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки, и возможна не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
- 10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.4. В случае нарушения установленного п. 4.3. Договора срока внесения платежа УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ в данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
 - 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
 - 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи 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.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на электронной странице ЗАСТРОЙЩИКА в сети Интернет по адресу www.южныйкаскаднаходка.рф

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, и один для Регистрирующего органа.
- 14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План этажа.
- Приложение № 2 - Инструкция по эксплуатации

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Афина»
690014, г. Владивосток,
Адрес: пр. Красного Знамени, 82 – 32
ИНН 2538112259 / КПП 253801001
ОГРН 1072538007090
р/счет 40702810350260142421
в Дальневосточном банке
ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск
Приморское ОСБ №8635
к/с 3010181080000000608
БИК 040813608

Адрес для направления корреспонденции:.

690014, г. Владивосток,
Адрес: пр. Красного Знамени, 82 – 32
Email: gkucn@mail.ru

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. **Иванов Иван Иванович**
Паспорт:
Адрес:

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

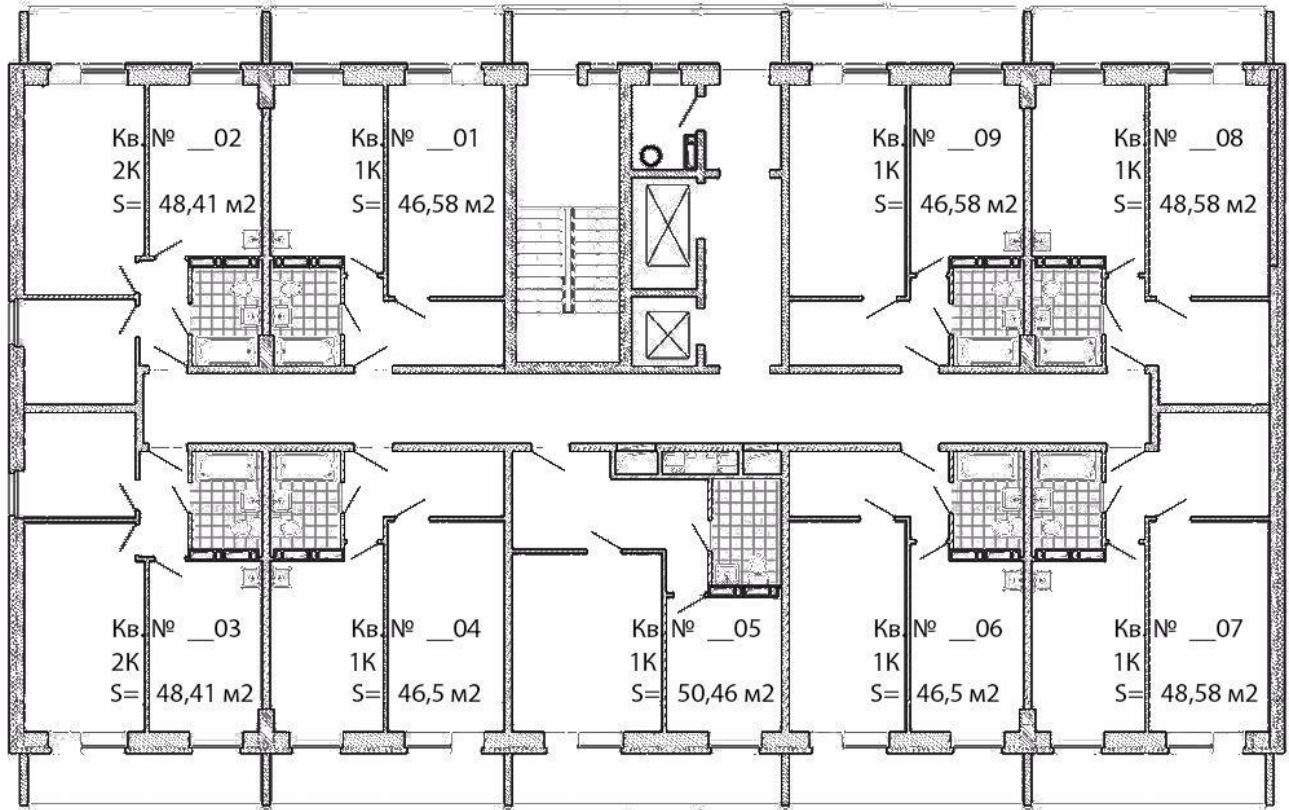
_____ / (На основании)/

_____ / **Иванов И.И.** /

План этажа

Квартира № _____

этаж № _____



От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / (На основании)/

Иванов И.И.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____
От _____

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

_____ / (На основании)/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/Иванов И.И./