

Общество с ограниченной ответственностью «Архинвестресурс» ИНН 2901119333, КПП 290101001, ОГРН 1032900031977, адрес: город Архангельск, пл. В.И. Ленина, дом 4, оф.2009, в лице генерального директора Реминского Андрея Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

Гражданин(ка) _____ именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем::

1. Понятия и термины, используемые в договоре

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома, расположенного по адресу: город Архангельск, Октябрьский территориальный округ ул. Гайдара, д. 59 корп. 4. (далее – Объект) подтверждается следующими документами:

- разрешением на строительство № RU 29301000-227-2017 от 24.11.2017 г., выданным Администрацией муниципального образования «Город Архангельск». Срок действия разрешения – до 20.03.2019 года
- Договором купли-продажи земельного участка № 13 от «29» декабря 2015 года.
- Договор купли-продажи ½ доли от 04.12.2017 года

Проектная декларация размещена на сайте в сети Интернет (URL: <http://www.garmonia29.ru>) и представляется для ознакомления по месту нахождения Застройщика.

При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений, размещается на сайте Застройщика по вышеуказанному электронному адресу.

Застройщиком «07» декабря 2017г. № 23/2017 получено заключение ГАСН о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок с кадастровым номером **29:22:040610:813** и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке, расположенном по адресу: город Архангельск, Октябрьский территориальный округ ул. Гайдара, д. 59, корп. 4, предоставленного на праве собственности для строительства Объекта, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. «Жилой дом» – создаваемый объект, расположенный по строительному адресу: город Архангельск, Октябрьский территориальный округ ул. Гайдара, д. 59, корп. 4. Основные характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), имеющее следующие характеристики:

1.4.1. Общая площадь по проекту: __ квадратных метра

1.4.2. Этаж по проекту: __

1.4.3. Строительный номер по проекту: __

1.4.4. Расположение Квартиры № 100 в составе Многоквартирного жилого дома, информация о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас указаны в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Площадь и нумерация Объекта долевого строительства могут быть дополнительно скорректированы в связи с проведением обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными изменениями проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта такие изменения, которые влияют на рыночную стоимость готового (введенного в эксплуатацию) Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов против стоимости Объекта долевого строительства, построенного (созданного) в соответствии с изначально предусмотренным проектом. Стороны признают, что существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства, при сравнении общей площади, указанной в абзаце первом пункта 1.4. Договора, от площади Объекта долевого строительства, полученной в

порядке, предусмотренном абзацем вторым пункта 1.4. Договора, является ее изменение более чем на 5 (пять) процентов.

В случае такого существенного изменения общей площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе требовать расторжения Договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными нарушениями качества Объекта долевого строительства неустранимые недостатки, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования Участником долевого строительства и (или) членами его семьи в качестве жилого помещения.

Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.6. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в порядке и размере, определенных в 3 разделе Договора.

1.7. Площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади лоджий и/или балконов, веранды, террасы с понижающими коэффициентами согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016г. №854/Пр, определяемая в проектной документации Объекта; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости"

1.8. К общему имуществу в Объекте после введения его в эксплуатацию относятся:

1) помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и (или) встроенно-пристроенных офисных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Объекте, не подлежащие реализации отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.9. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным 3 лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

1.10. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Объекта, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Застройщик гарантирует, что права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

2.3. Застройщик обязуется ввести дом в эксплуатацию до **31.12.2019** года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до **30.06.2020** года. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3. Цена договора

3.1. Цена Договора – стоимость всего объекта строительства, с учетом пункта 1.6. Договора - определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в составе Объекта, предусмотренных частью первой статьи 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. 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 составляет _____ **рублей 00 копеек**, что соответствует долевому участию в строительстве квадратного метра проектной площади Объекта долевого строительства из расчета ____ **рублей 00 копеек** за один

квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства, из расчета общей приведенной площади объекта долевого строительства, состоящей из общей площади квартиры – ___ кв.м. и площади балкона (лоджии) – ___ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,3 (0,5).

Цена Основного договора включает в себя: возмещение затрат на строительство Дома из расчета стоимости одного квадратного метра площади равного – ___ рублей, что составляет ___ рублей и оплату услуг Застройщика, исполняющего функции Заказчика из расчета стоимости одного квадратного метра площади равного – ___ рублей, что составляет ___ рублей.

3.3 Цена Договора, указанная в п. 3.2 настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)
1.	В течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора	
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		

- Уплата Цены Договора производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика.

3.4. Уплата цены настоящего Договора производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика. В случае неполной уплаты платежа по указанному графику, денежные средства зачисляются в следующей очередности:

1. пени по Договору,
2. основная сумма взноса.

3.6. Цена настоящего договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.8. Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из проектной площади Объекта долевого строительства. После проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" Стороны производят дополнительный расчет в следующем порядке:

1) если фактическая площадь Объекта долевого строительства больше проектной более чем на 5%, то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику в течение 10 (десять) дней с даты составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены 53000,00 (пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек за один квадратный метр

2) если фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной более чем на 5%, то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства в течение 30 (Тридцать) дней с даты подписания обеими сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены 53000,00 (пятьдесят три тысячи) рублей 00 копеек за один квадратный метр.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства. Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется

3.9. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.4. Договора.

3.10. Датой исполнения денежного обязательства в рамках настоящего Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет банка, в котором открыт счет каждой из Сторон Договора.

3.11. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность; данные расходы несет Участник долевого строительства.

4. Гарантия качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, которая будет передана Застройщиком Дольщику, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, а также действующим строительным нормам и правилам, а также иным требованиям в области строительства.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объект долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта.

4.3. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

4.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором, в случае, если, управляющей Домом организацией или иными уполномоченными органами будет установлена перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, проведенные Участником долевого строительства без санкций и согласований в установленном законом и настоящим договором порядке, а также не согласованные с Застройщиком.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Участник долевого строительства обязан своевременно и в полном объеме произвести оплату цены Объекта долевого строительства, указанной в разделе 3 настоящего Договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства), а также оплатить расходы по государственной регистрации договора в органе регистрации прав.

5.1.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

5.1.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под домом, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вносит платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей на счет лица, занимающегося управлением Домом.

5.1.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику изменения места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

5.1.5. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.1.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после письменного уведомления Застройщика об этом. Уведомление вручается Участником долевого строительства Застройщику под расписку. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. Размер, условия и порядок оплаты стоимости квартиры определяются дополнительным соглашением, подписанным Застройщиком и третьим лицом. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.1.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

5.1.8. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

5.1.9. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

5.1.10. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности (аренды) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательства Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном Земельном участке.

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 дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

5.2 Права и обязанности Застройщика:

5.2.1. Застройщик организует строительство дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2.2. Застройщик принимает от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства и производит расчеты с подрядчиками.

5.2.3. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору только для строительства (создания) дома (для возмещения затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства) в соответствии с целями, установленными действующим законодательством о долевом строительстве.

5.2.4. Из целевых средств долевого строительства на строительство объекта осуществляются в том числе, но не ограничиваясь следующими видами затрат:

- строительство (создание) одного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.),

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, тепловая энергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление ключей, устройство фасадов и т.п.),

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтаж эскалатора, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома ВРУ – 0,4кВ, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- аренда строительной техники и оборудования,

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома;

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов, а также на проведение экспертизы проектной документации и

результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

-строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

-внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

-возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома (Домов) и (или) иных объектов недвижимости;

-возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

-все иные затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе затраты связанные с устранением недостатков в объектах долевого строительства.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика. Моментом оказания услуги является передача Квартиры Дольщику, которая оформляется Актом приема-передачи Квартиры.

5.2.5. Застройщик ведет учет поступления и расходования денежных средств на строительство дома.

5.2.6. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.

5.2.7. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику с **выполнением следующих работ:**

- Устройство внутриквартирных перегородок;
- Установка оконных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами,
- Установка входной двери в квартиру (металлические).
- Монтаж системы отопления, установка биметаллических радиаторов,
- Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета эл.энергии, без внутриквартирной электроразводки, без установочного оборудования (розетки, выключатели, светильники). Без устройства электрозвонков в квартирах.

- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, без внутриквартирной разводки, установка счетчиков воды.

- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях)

- Устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях.

- Подготовка под чистовую отделку:

- устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора,

- установка откосов оконных проемов, подоконников.

5.2.8. Если оплата долевого взноса произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3, после истечения установленного срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса.

5.2.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.2.10. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору.

5.2.11. Застройщик обязан уплатить обязательный отчисления (взносы) в компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства, до государственной регистрации настоящего Договора в размере, порядке и сроки, определенные законодательством РФ.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, к передаточному акту Объекта

долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

6.2. После получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик передает Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента подписания Акта о введении Дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства с соблюдением условия, установленного п. 3.4. настоящего Договора.

6.3. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства (далее Сообщение). Сообщение направляется по почте письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по указанному Участником долевого строительства адресу или вручается курьером Участнику долевого строительства лично.

6.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении семи рабочих дней со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства, составляет односторонний Акт о приеме-передаче Объекта долевого строительства, с даты составления которого риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными. Указанное применимо лишь при условии наличия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства Сообщения либо при возврате Сообщения с отметкой об отказе в его получении Участнику долевого строительства или в связи с их отсутствием по указанному в настоящем договоре почтовому адресу.

6.6. С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет риск гибели переданного ему Объекта долевого строительства и бремя расходов по содержанию и эксплуатации переданного им Объекта долевого строительства, в том числе по долевному участию в расходах, связанных с содержанием общего имущества, а также несут иные обязанности, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в степени готовности (объемом работ), указанной в настоящем Договоре. Все работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Срок действия договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации

7.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

При этом Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) если участник долевого строительства просрочил внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;
- 2) если участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку 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.

При этом Застройщик в течении десяти дней с момента расторжения Договора возвращает денежные средства, внесенные Участником долевого строительства на финансирование строительства Объекта долевого строительства, исключая сумму неустойки.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора на основаниях предусмотренных п. 6.3. и п. 6.4. договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. При просрочке внесения любой части платежа по настоящему Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки, в соответствии с представленным Застройщиком обоснованным расчетом.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта 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. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

9. Освобождение от ответственности (Форс-мажор).

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, 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, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.2. Стороны немедленно уведомляют друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств. Сторона, для которой исполнение обязательств сделалось невозможным, обязана предоставить по требованию другой стороны подтверждающий документ.

10. Уступка прав требования по договору

10.1. Участник долевого строительства вправе с письменного уведомления Застройщика передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам. Участник долевого строительства имеет право переуступать третьему лицу свое участие по настоящему договору в полном объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, без письменного согласия Застройщика только в случае исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора в полном объеме, предусмотренных п. 3.2. настоящего Договора.

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

11. Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства

11.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору

12.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору право собственности земельного участка с кадастровым номером **29:22:040610:813** и строящийся на указанном земельном участке Объект, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, с момента государственной регистрации Договора считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства. Кроме того, исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается по настоящему Договору залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты его передачи Участнику долевого строительства;

12.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога – земельным участком, указанным в пункте 1.2 Договора, путем раздела земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет являться право аренды только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Жилой дом.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящим Участник долевого строительства предоставляет своё согласие на передачу в залог права собственности земельного участка с кадастровым номером 29:22:040610:813, право собственности земельного участка может быть передано Застройщиком банку в обеспечение обязательств Застройщика перед банком по кредитному договору и (или) договору предоставления кредитной линии без ограничения суммы обязательств Застройщика перед банком по данным договорам.

13.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

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

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

13.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание земельного участка, с кадастровым номером 29:22:040610:813, на котором осуществляется строительство Дома, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных жилых домов, отличных от Дома указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных жилых домов (отличных от Дома указанного в п. 1.3. настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства

обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

13.4. Во всем остальном что, не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим на момент заключения настоящего Договора гражданским, земельным, жилищным законодательством РФ, а так же Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

13.5. Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Сторонами в настоящем Договоре для данных целей, либо вручаться лично Участнику долевого строительства/ уполномоченному лицу Застройщика под расписку. Участник долевого строительства обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной Застройщиком. При возврате такой корреспонденции Застройщику в связи с неполучением ее Участником долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от исполнения обязательств от даты, указанной оператором почтовой связи на штампе возврата такой корреспонденции в адрес Застройщика.

13.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае не достижения согласия по спору или разногласию в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

13.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации

13.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО осуществляется Сторонами совместно путем подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Архангельской области и НАО соответствующего заявления, с приложением требуемого комплекта документов, с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве согласно законодательству о налогах и сборах.

13.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО, один – для Застройщика, и один – для Дольщика.

13.11. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора: Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО «Архивестресурс»

163000, Архангельск, пл. В. И. Ленина, д. 4, оф. 2009

ИНН: 2901119333 КПП: 290101001

ОГРН: 1032900031977

ОКПО: 70367825

Расчетный счет: 40702810804000001059

Банк: АРХАНГЕЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8637

ПАО СБЕРБАНК

БИК: 041117601

Корр. счет: 30101810100000000601

Дольщик:

Ген. директор _____ **А.И. Реминский**

Общая характеристика строящегося многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Строительный адрес	Г. Архангельск, ул. Гайдара, д. 59, корп. 4
2.	Кадастровый номер земельного участка	29:22:040610:813
3.	Планируемый год постройки	2019
4.	Количество этажей	16
5.	Количество подъездов	1
6.	Количество квартир	207
7.	Общая площадь многоквартирного дома	10638,84 кв.м.
8.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Несущие стены - монолитные железобетонные Наружные стены - газосиликатные блоки Наружная облицовка - керамический кирпич Материал перекрытий - монолитный железобетон
9.	Класс энергоэффективности	В (высокий)

Описание и расположение объекта

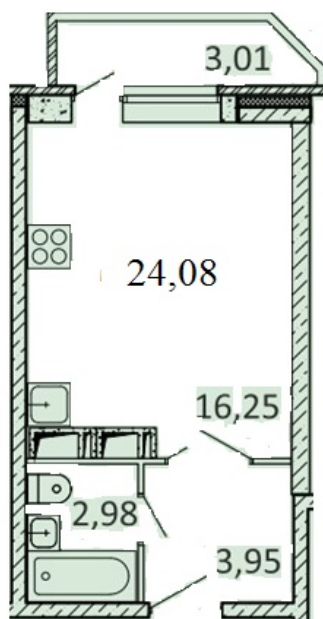
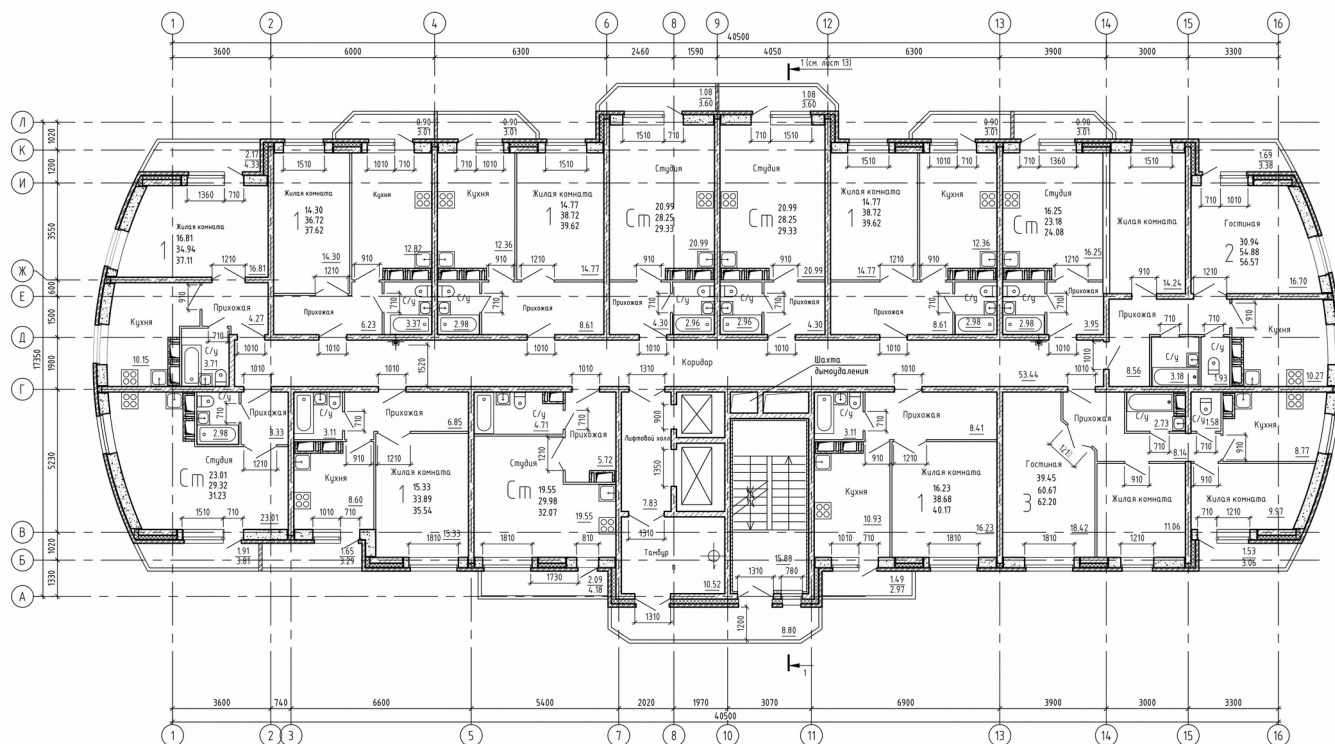
Оси	Этаж	Проектный № квартиры	Количество комнат	Проектируемая жилая площадь квартиры	Проектная площадь квартиры без учета площадей лоджий и балконов (кв.м.)	Общая площадь квартиры с учетом площадей лоджий и балконов (кв.м.) с понижающим коэффициентом

Квартира номер 100 (сто), является 10 (десятой) по счету, начиная слева направо по коридору.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности: (указывается в соответствии с проектной документацией)

- Устройство внутриквартирных перегородок;
- Установка оконных блоков из поливинилхлоридных профилей с двухкамерными стеклопакетами,
- Установка входной двери в квартиру (металлические).
- Монтаж системы отопления, установка биметаллических радиаторов,
- Подводка силовой электрической сети до этажного щитка со счетчиками квартирного учета эл. энергии, без внутриквартирной электроразводки, без установочного оборудования (розетки, выключатели, светильники). Без устройства электрозвонков в квартирах.
- Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой, без внутриквартирной разводки, установка счетчиков воды.
- Монтаж стояков системы канализации без внутриквартирной разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях)
- Устройство естественной вытяжной канальной вентиляции в санузлах и кухнях.
- Подготовка под чистовую отделку:
 - устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора,
 - установка откосов оконных проемов, подоконников.

Схема расположения (объекта) квартиры на этаже



Застройщик:

Дольщик:

А.И.Реминский