

«Утверждаю»

Директор ООО СЗ «Альянс инвест»

Павликов Е.А.

«20» августа 2018 года



ПРОЕКТ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Владивосток

«___» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Альянс инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Павликова Евгения Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по улице Брянская, 18а в г. Владивостоке, (далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является однокомнатная квартира, расположенная на __ этаже, в осях __, __, на отметке + ____, условный номер __. Общая проектная площадь составляет __ м² (далее – Квартира).

Квартира состоит из одной жилой комнаты, площадью __ м², совмещенного санузла, площадью __ м² и лоджии, площадью __ м² (с учетом уменьшающего коэффициента 0,5).

1.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома, укрупненный план Квартиры и основные характеристики Жилого дома отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяются в Приложении № 2 к настоящему Договору. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.4. Одновременно с правом собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании следующих документов:

1.5.1. Разрешения на строительство от 18 мая 2018 № RU25304000-198/2018, выданного Администрацией г. Владивостока, сроком действия до 18 мая 2022.

1.5.2. Проектной декларации.

1.5.3. Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства

1.6. Проектная декларация, а также иные документы Застройщика и прочая необходимая информация о Застройщике и Жилом доме размещены в сети «Интернет» в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> и на официальном сайте Застройщика www.morion-dom.ru.

1.7. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030006:6213, площадью 1311 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве собственности.

1.8. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств на момент подписания настоящего Договора.

1.9. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, указанный в п. 1.7. настоящего Договора, кадастровый номер 25:28:030006:6213, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилые здания с размещением в нижних этажах объектов делового и общественного назначения, площадь 1311 кв.м., адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Брянская, д 18а.

1.10. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.11. Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до 30.09.2021. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, который определяется как произведение цены одного квадратного метра общей расчетной площади Квартиры и соответствующей площади Квартиры и составляет _____ рублей.

Стоимость одного квадратного метра общей расчетной площади Квартиры составляет _____ (_____) рублей.

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

2.2.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек оплачивается Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора:

2.2.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек подлежит оплате Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в рассрочку равными платежами на период времени до «__» _____ 20__ года по следующему графику:

№ платежа	Сумма платежа (общая), руб.	Дата платежа

2.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства в рублях путем перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. При переводе денежных средств на расчётный счёт Застройщика платёжным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платёжном поручении: назначение платежа: «Внос по Договору участия в долевом строительстве № __ - __ от «__» _____ 20__ года. При оплате третьими лицами, указать Ф.И.О. Участника долевого строительства и реквизиты договора участия в долевом строительстве (дата и номер). Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

2.4. Цена настоящего Договора является ориентировочной и может быть изменена после его заключения в случае изменения площади Квартиры по результатам обмера завершённого строительством Жилого дома (Квартиры) специализированной организацией, на основании данных технического плана (паспорта) Жилого дома в отношении Квартиры с учетом лоджии.

Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры с учетом лоджии, в соответствии с данными технического плана (паспорта), в следующем порядке:

2.4.1. В случае увеличения площади Квартиры по данным специализированной организации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчёта цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим Договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика;

2.4.2. В случае уменьшения площади Квартиры по данным специализированной организации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором, Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчёта цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим Договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

2.5. Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора. При увеличении цены Договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в установленном законом порядке.

2.6. После заключения настоящего Договора его цена (в его неоплаченной части) также может быть увеличена Застройщиком, в случае повышения: ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка РФ; тарифов на энергоресурсы; стоимости услуг, работ и материалов, технических условий и т.п. необходимых для создания Жилого дома, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.7. Размер процентов, на которые произошло увеличение цены Договора, не может превышать размер процентов, на которые произошел рост стоимости вышеуказанных тарифов, ставок, услуг, работ, материалов и т.п., указанных в п. 2.6 настоящего Договора.

2.8. В случае привлечения Застройщиком заемных денежных средств, направленных на строительство Жилого дома, Застройщик вправе компенсировать (возмещать) затраты по уплате процентов по заемным денежным средствам из денежных средств полученных от Участника долевого строительства.

2.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной 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 Квартиру.

2.10. В случае, если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты на строительство переданной Квартиры, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.1.3. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

3.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, в состав которого входит Квартира, 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 РФ.

3.1.5. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафы, пени) и иных предусмотренных Договором платежей.

3.1.6. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.11. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.7. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключить Договор управления Жилым домом с управляющей организацией.

3.1.8. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок.

3.1.9. В случае изменения данных о Застройщике и Жилом доме разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайтах, указанных в п. 1.6. Договора.

Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным о внесенных изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.1.10. Осуществить уплату обязательных отчислений (взносов Застройщика) в компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которой входит Квартира.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектными организациями внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры, в части не противоречащей нормативным документам.

3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.4, настоящий Договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный Договор на данную Квартиру, без уведомления Участника 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. Уплатить обусловленную Договором цену за Квартиру, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные Договором сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

3.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры. Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию Квартиры, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

3.3.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

3.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего Договора.

3.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и нести связанные с этим затраты.

3.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

3.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

3.3.9. Не производить строительные работы по фасаду Жилого дома до момента окончания гарантийного срока на Квартиру, предусмотренного п. 7.1. Договора.

3.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

3.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.3.12. Пропорционально размеру общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также, услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется Участником долевого строительства с момента передачи Участнику Квартиры, путем подписания сторонами Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Квартиры, подписанного Застройщиком, до заключения Участником Договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных между Застройщиком или управляющей организацией предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

3.3.13. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, по услугам регистрационного учета, а также, по услугам службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома.

3.3.14. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в Квартире и Жилом доме.

3.3.15. Принять Квартиру по одностороннему акту о передаче Квартиры, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 4.7 Договора.

3.3.16. В 5-ти дневный срок, с даты передачи Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи, иному документу о передаче или одностороннему акту о передаче Квартиры, подписанному Застройщиком, заключить с Застройщиком или управляющей организацией Договор управления многоквартирным домом на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества Жилого дома, а также на оказание услуг регистрационного учета и услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Жилого дома.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. 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.

3.5. 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.

3.6. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры, в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.11. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация. К акту приема-передачи Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью данного акта.

4.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. О досрочной передаче Квартиры Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Квартиры.

4.3. Передача Квартиры осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора и неустойки (пени, штрафы) и иных платежей по Договору.

4.4. Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

4.5. Застройщик не менее чем, за один месяц до срока передачи Квартиры 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, в случае его бездействия, предусмотренных п. 4.7. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Жилого дома) с момента получения такого уведомления.

4.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении двух календарных месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний Акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.п. 4.5 Договора, 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

5.4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, при условии что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по Договору.

5.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (двух) процентов от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 6 настоящего Договора.

5.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора 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.

6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

6.1.1. существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

6.1.2. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

6.1.3. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.5. настоящего Договора.

6.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

6.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

6.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе изменения общей площади Квартиры более 5%;

6.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

6.2.4. в иных установленных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» случаях.

6.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1., в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2., в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить 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 трехсотой 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей.

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

6.4.1. 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;

6.4.2. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены Договора, в течение 10 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.

6.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.7. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы при исполнении своих обязанностей, в случае расторжения Договора по вине Участника долевого строительства.

7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ее передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

7.2. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. При обнаружении недостатков Квартиры в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Квартиры. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Квартиры составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7.5. Застройщик вместе с Квартирой обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования;
- о сроке службы объекта и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.6. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.7. Если Застройщик не устранит недостатки, то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

7.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме.

Переуступка прав требования оформляется Договором, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Договору переуступки прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. За предоставление услуги по оформлению и подготовке документов по уступке прав и переводу обязанностей по Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику единовременное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплата вознаграждения осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику за предоставлением данной услуги.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, 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 относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с лицами, участвующими в строительстве Квартиры, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. В отношении своих персональных данных, а также персональных данных членов его семьи Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

10.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на: залог, указанный в п.1.9 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по Договорам долевого участия в строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве на данном земельном участке; регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства и передачу его в залог третьим лицам.

10.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.6. 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, с соблюдением условий п. 3.3.4.

10.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд.

10.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

10.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, 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).

10.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План этажа и план Квартиры; Приложение № 2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

**ООО Специализированный застройщик
«Альянс инвест»**

Юридический адрес: 690105, г. Владивосток, ул.
Бородинская, 18б.

Почтовый адрес: 690091, г. Владивосток, ул.
Пограничная, 4

Тел. 8 (423) 262-10-10, 262-15-15

ИНН/КПП 2543112960/254301001

ОГРН 1172536019810

р/с 407 028 103 500 000 231 95

в Дальневосточный банк ПАО «СБЕРБАНК»

к/с 30101810600000000608, БИК 040813608

Директор

_____/Е.А. Павликов/
м.п.

Участник долевого строительства

Паспорт _____

Выдан: _____

Дата выдачи: _____

Адрес регистрации:

г. Владивосток, ул. _____, д. _____, кв. _____

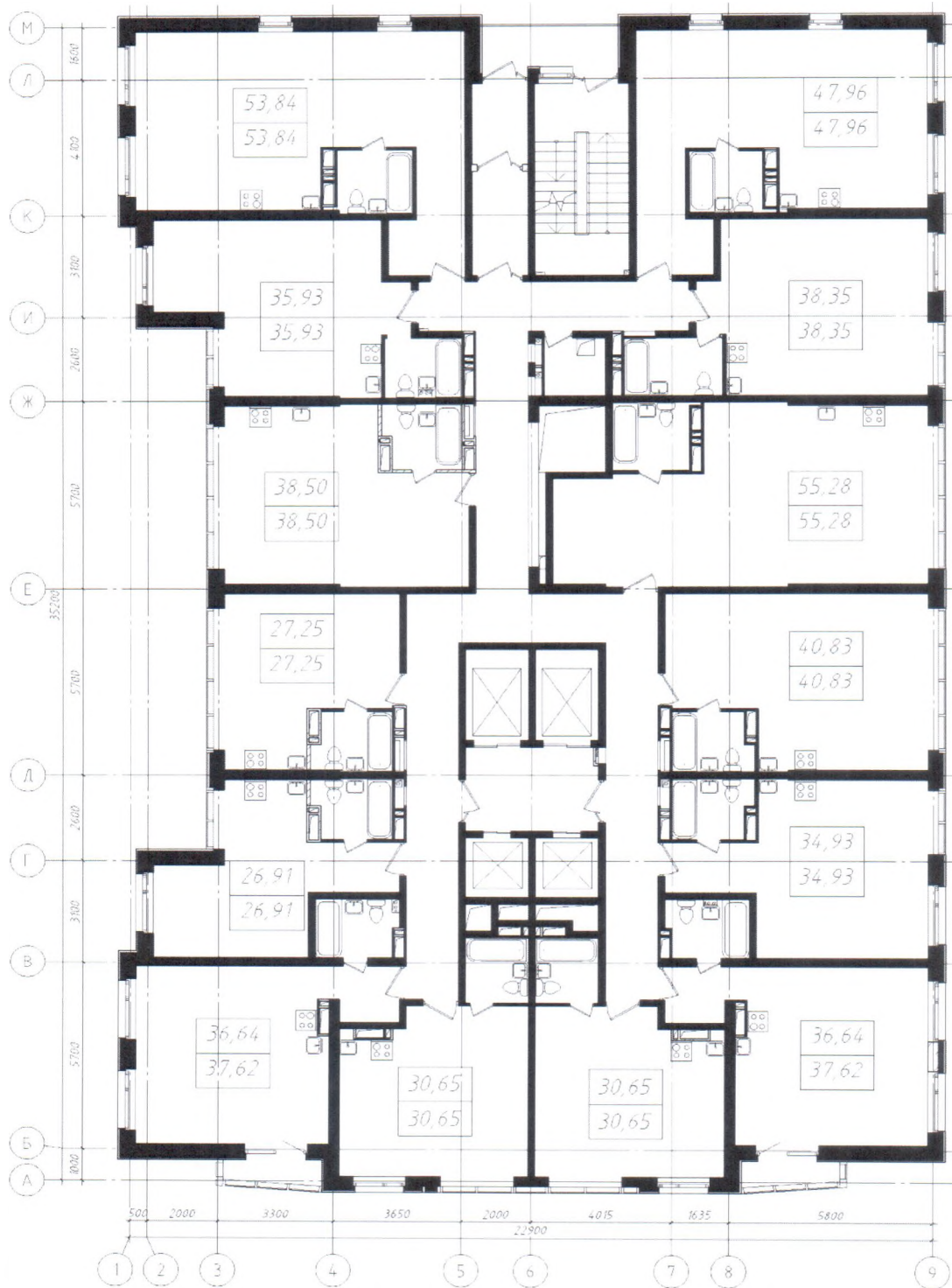
Дата рождения: _____

Место рождения: _____

Тел.: _____

E-mail: _____

План этажа на отметке _____



— - Красным цветом на Плате выделены границы Квартиры

Застройщик
Директор ООО СЗ «Альянс инвест»

Участник долевого строительства

_____/Е.А. Павликов/

_____/_____/

План Квартиры

Основные характеристики Квартиры:

Площадь квартиры: ___ кв. м, из них
жилая площадь _____ кв. м,
площадь с/у __,
площадь лоджии (с учетом коэффициента 0,5%)
кол-во комнат - 1

Основные характеристики Жилого дома:

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома
<i>Многоквартирный</i>	<i>Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями</i>	<i>25 этажей</i>	<i>16964,63 кв.м.</i>
Материал наружных стен		Материал поэтажных перекрытий	
<i>Железобетон, блок «Силбет», витражное остекление с двухкамерным стеклопакетом</i>		<i>Железобетон</i>	
Класс энергоэффективности		Сейсмостойкость	
<i>В</i>		<i>6 баллов</i>	

Застройщик

Директор ООО СЗ «Альянс инвест»

_____ /Е.А. Павликов/

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

1. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире

1. Отделочные работы

Стены наружные – стеновой блок «Силбет» без отделки.

Стены внутренние – кладка газосиликатных блоков помещения санузла.

Потолок – монолитная железобетонная плита, без шпаклевки.

Пол – монолитная железобетонная плита, цементно-песчаная стяжка.

Двери (входные) – металлические стандартные с одним замком.

Двери (внутренние) – не устанавливаются.

Окна – оконные блоки ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и/или остекление фасадной стоечно-ригельной системой с «теплым» алюминиевым профилем.

Лоджии – остекление фасадной стоечно-ригельной системой, «холодным» алюминиевым профилем.

2. Санитарно-технические работы и оборудование

Холодное, горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, с установкой на них заглушек и приборов учёта воды.

Канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки.

Сантехоборудование – ванны, умывальники, мойки, унитазы не устанавливаются.

Отопление – монтаж системы отопления в полном объеме с установкой радиаторов и терморегуляторов.

3. Электромонтажные работы и оборудование

Установка индивидуального прибора учета электропотребления.

Ввод электропитания в квартиру с установкой распределительного щитка.

Электрическая разводка по квартире не выполняется.

Ввод в квартиру (без разводки) проводов слаботочных систем: телевидение, интернет.

4. Прочее

Монтаж общедомовой системы пожарной сигнализации с пожаро-тепловыми и автономными датчиками, установленными в квартире.

2. Места общего пользования

Помещения общего пользования - шлифованный бетон, стены – окраска воднодисперсионными красками, этажные площадки лестничных клеток и тамбура при них – керамогранит.

Лифты – 4 шт., в том числе: два пассажирских, два грузопассажирских.

Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.

Застройщик

Участник долевого строительства

Директор ООО СЗ «Альянс инвест»

_____/Е.А. Павликов/

_____/_____/