

**ДОГОВОР № 1-
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Владивосток

«__» _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-П», именуемое в дальнейшем «Застройщик» (Свидетельство о государственной регистрации серия 25 № 002755509, выдано 24.10.2006г., ОГРН 1062511042076, ИНН 2511051344, юридический адрес согласно регистрации: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, 17/1 каб.307), в лице генерального директора Петрушенко Михаила Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и
Гражданин РФ _____ паспорт РФ _____, выдан _____ г. _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 57 (I очередь строительства) (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – квартиру, имеющую характеристики, указанные в п.1.2. настоящего договора (далее – Квартира) в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод соответствующего Жилого дома в эксплуатацию.
- этажность - 16,
 - общая площадь многоквартирного дома - 13 709 кв. м.;
 - материал наружных стен и поэтажных перекрытий - стены из андезито-базальтовых блоков, перекрытия – монолитный железобетон;
 - класс энергоэффективности - высокий,
 - класс сейсмостойкости – объект массового строительства.
- 1.2. Характеристики Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора:
- 1.2.1. Количество комнат -
 - 1.2.2. Количество лоджий и балконов -
 - 1.2.3. Площадь лоджий – кв.м.
 - 1.2.4. Площадь балконов – кв.м.
 - 1.2.5. Общая площадь квартиры (без лоджий и балконов) – кв.м.
 - 1.2.6. Общая площадь квартиры, включая площадь лоджий и балконов – кв.м.
 - 1.2.7. Место расположения квартиры: этаж __, строительный номер __, отметка __ оси ; __, __.
- Проектная общая площадь Квартиры (без учета балконов и лоджий), подлежащая передаче Участнику долевого строительства по договору после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных обмеров органом технической инвентаризации после окончания строительства, указанных в техническом паспорте на Жилой дом.
- 1.3. План Квартиры с расположением на этаже определяются в Приложении №1 к настоящему договору. Перечень общестроительных работ и специальных работ, производимых в Квартире и общая характеристика Жилого дома, определяются в Приложении №2 к настоящему договору. Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.
- 1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:
- 1.4.1. Разрешение на строительство от 03.08.2015г. №RU25304000-109/2015, выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия Разрешения на строительство до 18 ноября 2019г.
 - 1.4.2. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: vladnovostroyka.ru
 - 1.4.3. Права застройщика на земельный участок подтверждает: Договор аренды земельного участка от 31.01.2019г. № 28-Ю-23702, между ООО «РЕГИОН-П» и Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края (номер регистрационной записи

25:28:050049:3978-25/001/2019-462 от 13.02.2019). Срок действия договора с 31.01.2019г. по 31.01.2022г., кадастровый номер земельного участка 25:28:050049:3978.

- 1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на объект не будут закреплены за иными лицами.
- 1.6. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 1.7. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного жилого дома земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома обеспечивается уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу объекта. Наименование фонда: Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. ИНН 7704446429, КПП 770401001.
- 1.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **1 квартал 2020г.**
- 1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до их передачи Участникам долевого строительства по Акту приема – передачи несет Застройщик.
- 1.10. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого объекта долевого строительства.
- 1.11. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 1.12. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
- 1.13. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного Акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц, в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.
- 1.14. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств установленных пунктами 3.3.6., 3.3.7. Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры. Цена договора составляет (_____) руб. **00 коп.** и определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства _____ (_____) руб. **00 коп.** и денежных средств на оплату услуг Застройщика _____ (_____) руб. **00 коп.**
- 2.2. Оплата по договору производится Участником долевого строительства в течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации договора долевого участия в Управлении государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, Участник вносит денежные средства в размере _____ (_____) руб.
- 2.2. Оплата цены настоящего договора осуществляется Участником долевого строительства в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо наличными денежными средствами в кассу Застройщика или иными способами, согласованными Сторонами и не запрещенными действующим законодательством РФ. При переводе денежных средств на

расчетный счет Застройщика платежным поручением Участник долевого строительства указывает в банковском платежном поручении номер и дату Договора. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

- 2.3. Цена настоящего договора может быть изменена после его заключения, в случае изменения общей площади квартиры (без учета балконов и лоджий) по результатам обмера завершенного строительством жилого дома (квартиры) органами технической инвентаризации, на основании данных технического плана жилого дома в отношении Квартиры. Взаиморасчет осуществляется исходя из суммы фактической общей площади квартиры по данным технического плана и площади балконов и лоджий, в соответствии с п.1.2. Договора.
- 2.3.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:
- 2.3.1.1. В случае увеличения общей площади Квартиры (без учета балконов и лоджий) по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчета цены одного квадратного метра, установленной настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.
- 2.3.1.2. В случае уменьшения общей площади Квартиры (без учета балконов и лоджий) по данным органа технической инвентаризации по сравнению с площадью предусмотренной настоящим договором, Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчета цены одного квадратного метра, установленного настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участников долевого строительства.
- 2.3.2. Если по инициативе Участника долевого строительства в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:
- 2.3.2.1. В случае уменьшения общей площади Квартиры (без учета балконов и лоджий) по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Застройщик не компенсирует Участнику долевого строительства стоимость площади, на которую произошло уменьшение.
- 2.3.2.2. В случае увеличения общей площади Квартиры (без учета балконов и лоджий) по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчета цены одного квадратного метра установленной настоящим договором, в течение 10 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.
- 2.4. 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.
- 2.5. 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.2.5. настоящего договора.
- 2.6. Все доплаты, оплаты и перерасчеты по настоящему договору производится Сторонами до подписания Акта приема-передачи Квартиры.
- 2.7. 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 по строительству переданного Объекта, то таковые денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный Сторонами срок, на основании письменного извещения полученного от участника долевого строительства о готовности прибыть для совершения регистрационных действий, обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю со всеми необходимыми документами, для осуществления государственной регистрации настоящего договора.

- 3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией.
- 3.1.3. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
- 3.1.4. В порядке и сроки установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты ее цены, неустойки (штрафов, пеней).
- 3.1.5. В случае, если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п 1.8. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.
- 3.1.6. Предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности на завершенный строительством объект долевого строительства не позднее фиксированного срока.
- 3.2. Застройщик вправе:
 - 3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.
 - 3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектировщиками внесение изменений проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры не противоречащим нормативным документам.
 - 3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Управление Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего договора, на следующий 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. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в том числе до полной оплаты цены договора Участником долевого строительства.
- 3.3. Участник долевого строительства обязуется:
 - 3.3.1. Уплатить обусловленную договором цену, неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему договору.
 - 3.3.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.
 - 3.3.3. В случае обнаружения недостатков в Квартире немедленно письменно сообщить об этом Застройщику. Застройщик обязан устранить недостатки в согласованный сторонами срок, в порядке п.4.7. настоящего договора. В этом случае, срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.
 - 3.3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему, либо его расторжения, участвовать лично, либо через представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, в государственной регистрации настоящего договора, изменений к нему либо расторжении, со всеми документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации, при наличии письменного извещения (с указанием даты и времени) предварительно направленного Застройщику, о своей готовности в согласованный с Застройщиком срок прибыть в Управление Федеральной регистрационной службы, 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. Обязанность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и несению связанных с этим затрат возлагается на Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, действующих на основании нотариальной доверенности.
 - 3.3.6. До момента подписания Акта приема-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, остеклением лоджий и т.п. По согласованию с Застройщиком,

вышеперечисленные работы могут производиться, с соблюдением установленного законом порядка, за счет Участника долевого строительства по отдельному договору, заключенному в простой письменной форме между Сторонами настоящего договора, либо между Участником долевого строительства и другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению.

- 3.3.7. В случае проведения без законных оснований, до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, переоборудованием, 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 теплотери, 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.
 - 3.3.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию договора, изменения либо расторжения настоящего договора.
 - 3.3.9. В течение срока действия настоящего договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомить об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения, с получением письменного подтверждения Застройщика о получении данного уведомления. Направление Застройщиком корреспонденции предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.
 - 3.3.10. Самостоятельно нести в полном объеме расходы по оплате, в том числе эксплуатирующей организации, услуг управления, коммунального и технического (содержание и ремонт) обслуживания Квартиры, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Указанные обязательства возникают у Участников долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором.
 - 3.3.11. 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.
- 3.4. Участник долевого строительства вправе:
- 3.4.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической площади Объекта долевого строительства.
 - 3.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.
- 3.5. 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.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1. Передача Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при соблюдении условий об оплате Участником долевого строительства в полном объеме цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов и иных платежей в соответствии с настоящим договором;
- 4.2. Не менее, чем за 1 месяц до даты начала передачи Квартиры Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

- 4.3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 4.4. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче.
- 4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный в п.4.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п.4.4 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.
- Указанные меры применяются в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Квартиры к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.
- 4.6. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 3 (трех) процентов от цены договора, в сроки и порядке указанные Застройщиком в письменном требовании, направленном Участнику долевого строительства, с учетом соблюдения Застройщиком п.4.3. настоящего договора.
- 4.7. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, на основании результатов экспертизы составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

5. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке установленном ч.1 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 5.2. По требованию Участника долевого строительства, договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в порядке установленном ч.1.1 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 5.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.5.1 настоящего договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.5.2. договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, фактически 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 РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.
- 5.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:
- 5.4.1. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей:
- Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
 - Систематическое нарушение (более 3-х раз) Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.
- 5.4.2. Нарушение Участником обязательств, предусмотренных п.3.3.6., 3.3.7. настоящего договора.
- 5.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.5.4. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства,

фактически уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения с удержанием штрафа в размере 5% от суммы фактически внесенных Участником денежных средств и за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п.2.1 настоящего договора. 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 сообщает Участнику долевого строительства.

- 5.6. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства фактически внесенные им денежные средства, за вычетом штрафа в размере 5% от суммы фактически внесенных Участником долевого строительства денежных средств и за вычетом суммы денежных средств по оплате услуг Застройщика, указанных в п.2.1 настоящего договора, а также неустойки (пени, штрафы) и т.д.

Указанные фактически внесенные денежные средства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства в течение 45 календарных дней, с момента заключения договора участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п.1.1, 1.2 настоящего договора, с иным Участником долевого строительства.

- 5.7. Понесенные Застройщиком затраты на перечисление и/или хранение в депозите нотариуса денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, возмещаются Застройщику в сроки и порядке указанные Застройщиком в требовании направленном Участнику долевого строительства.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

- 6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном гражданским кодексом РФ и только при наличии письменного согласия Застройщика.
- 6.2. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору возможна только после полной уплаты им цены договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (и осуществлять государственную регистрацию).

Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства или новый участник долевого строительства. Уступка прав требований по договору долевого участия, допускается до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 7.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательств. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.
- 7.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки.
- 7.4. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязан, по усмотрению Застройщика, либо восстановить проектное состояние Квартиры, либо компенсировать все затраты Застройщика по такому восстановлению

(обоснованные расчетом Застройщика) в течение 7 календарных дней, с даты получения требования. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

- 7.5. В случае нарушения Участником долевого строительства пунктов 3.3.6, 3.3.7 настоящего договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 5% от цены настоящего договора, в сроки и в порядке указанные Застройщиком в письменном требовании, направленном Участнику долевого строительства.
- 7.6. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Квартиры, в случае причинения Участником долевого строительства ущерба Квартире, Жилому дому, а также третьим лицам исполненными работами по перепланировке, переоборудованию Квартиры, либо иными строительными работами, на основании заказанного им и согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки либо без такового, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, оплатить либо возместить Застройщику сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика), а также третьими лицами, которым он был причинен.

8. ФОРС-МАЖОР

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.
- 9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 9.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

- 9.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.
- 9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 9.6. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным или вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а договоры, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).
- 9.7. Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер, не подлежат разглашению третьим лицам. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.
- 9.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой из сторон.
- 9.9. Настоящий договор имеет следующие приложения: Приложение №1: План квартиры; Приложение №2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире Участника долевого строительства и будут предъявлены после ввода объекта в эксплуатацию.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «РЕГИОН-П»

690039, Приморский край, г. Владивосток,

ул. Русская, 17/1 каб.307.

р/с 40702810720050001043

Филиал «Хабаровский» АО «Альфа-Банк»

ИНН 2511051344/ КПП 254301001

ОГРН 1062511042076

к/с 30101810800000000770

БИК 040813770

Электронная почта: region-p06@mail.ru

Участник долевого строительства:

ФИО

Паспорт

Выдан:

Зарегистрирован по адресу:

Тел.

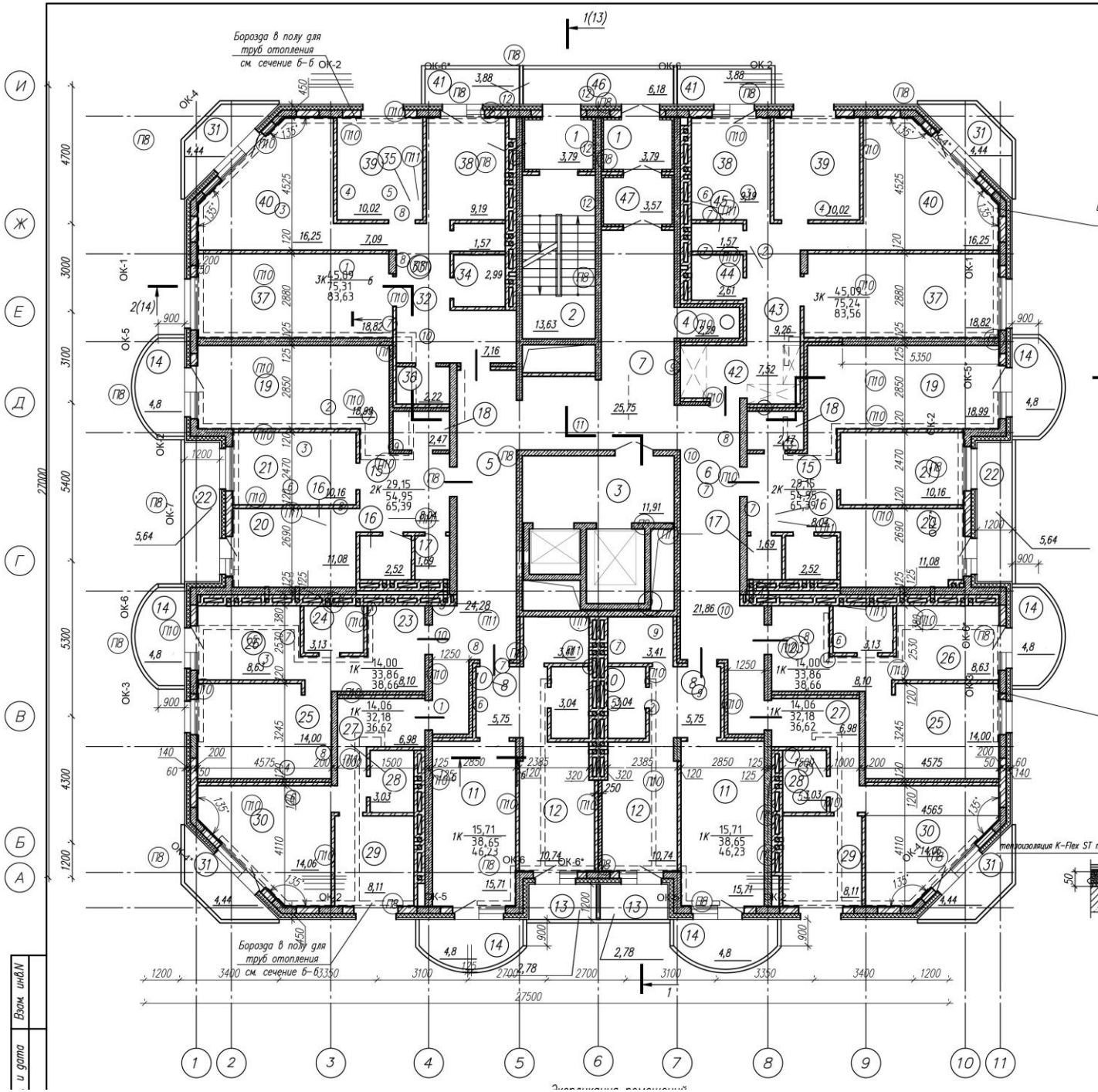
Генеральный директор

_____/Петрушенко М.В./

_____/

/

Приложение №1
К договору участия в
долевом строительстве
№ ___ от «__» _____ 2019г.



Застройщик:

Участник долевого строительства

Генеральный директор ООО «РЕГИОН-П»

_____/Петрушенко М.В./

_____/

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН-П», в лице Генерального директора Петрушенко Михаила Валерьевича действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» и

Гражданин РФ _____, _____ г.р., паспорт РФ _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны, заключили настоящее Приложение о нижеследующем:

В Квартире многоквартирного дома, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 57 (I очередь строительства), производятся общестроительные и специальные работы в следующем объеме:

1. Отделочные работы:
 - 1.1. Потолки – подготовка под отделку без шпаклевки (срубка наплывов бетона).
 - 1.2. Стены – наружные и межквартирные без штукатурки и без шпаклевки (срубка наплывов бетона).
 - 1.3. Окна – пластиковые, двухкамерные стеклопакеты (установка с герметизацией, с отливом, без установки подоконной доски, без утепления и отделки откосов).
 - 1.4. Входная дверь – стандартная металлическая.
 - 1.5. Внутренние двери – не устанавливаются.
 - 1.6. Полы – цементная стяжка.
2. Санитарно-технические работы и оборудование.
 - 2.1. Холодное водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами с установкой секущих вентилей, счетчиков холодной воды.
 - 2.2. Сантехоборудование – ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки – не устанавливаются.
 - 2.3. Бытовая канализация – выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки.
 - 2.4. Система отопления – выполняется в объеме проекта, с монтажом радиаторов отопления, с устройством поквартирных счетчиков тепловой энергии. Учет тепловой энергии и оплата за отопление квартиры будет осуществляться из расчета показаний общего (единого) счетчика учета тепла, на жилую площадь дома и площадь отапливаемой квартиры.
3. Электромонтажные работы и оборудование.
 - 3.1. Устанавливаются поэтажные электрические щиты с электросчетчиками.
 - 3.2. Выполняется ввод электропроводки от поэтажного электрического щита в квартиру согласно проекта и проектной мощности.
 - 3.3. Электрическая разводка по квартире не выполняется.
 - 3.4. Разводка проводов слаботочных систем (радио, телефонизация, телевидение). Выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру и без подключения к услугам радио, телефонизации, телевидения.
4. Места общего пользования, прочие характеристики дома.
 - 4.1. Лифты – предусмотрены.
 - 4.2. Мусоропровод – не предусмотрен.

Настоящее Приложение подписано в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один – Застройщику

Застройщик:
Генеральный директор ООО «РЕГИОН-П»

Участник долевого строительства:

_____/Петрушенко М.В./

_____/_____/