

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Владивосток

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Катрина Инвест» (ИНН 2543064586 КПП 254001001 ОГРН 1152543003216), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Карпова Вячеслава Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и
ФИО _____, дата рождения _____ паспорт № _____ кем выдан, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор, (далее по тексту именуемый **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный жилой дом (далее МЖД) — многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, который будет состоять из жилых и нежилых помещений, общего имущества собственников таких помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

МЖД возводится на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040008:457, общей площадью - 3482 кв. м., местоположение которого: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, Партизанский проспект, д. 45а.

Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства подтверждают следующие документы:

- **Правоустанавливающий документ на земельный участок** — Соглашение № 1 об отступном от «22» мая 2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июня 2015 г. сделана запись регистрации № 25-25/001-25/001/005/2015-4314/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «11» июня 2015 г. серия 25-АВ № 430143.

- **Разрешение на строительство** — документ, являющийся основанием для строительства МЖД. Действующее разрешение на строительство МЖД № RU25304000-132/2018, выдано Администрацией города Владивостока «06» апреля 2018 г.

Общая характеристика на МЖД приведена в Проектной декларации «Многоквартирный жилой дом по Партизанскому проспекту, 45а в г. Владивостоке», размещенной на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://www.olgahome.ru/> и в единой информационной системе жилищного строительства.

Основные характеристики МЖД

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1.	Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией	Многоквартирный жилой дом по Партизанскому проспекту, 45а в г. Владивостоке
2.	Назначение	Жилое
3.	Общая площадь	Жилой дом с нежилыми помещениями 15 383,41 кв. м. Автостоянка 3 825,34 кв.м.
4.	Количество этажей	Жилой дом с нежилыми помещениями 25 Автостоянка 3
5.	Общая площадь жилых и нежилых помещений	19 208,75 кв.м.
6.	Материал наружных стен	монолитный железобетон
7.	Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
8.	Класс энергоэффективности	В (Высокий)
9.	Класс сейсмостойкости	6 баллов

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию — документ, выдаваемый Администрацией г. Владивостока, который подтверждает завершение строительства и соответствие МЖД строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Объект долевого строительства — жилое /нежилое помещение, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая проектная площадь - это площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основании проектной документации, включает в себя площадь жилых и подсобных помещений (по проектной планировке) и площадь балконов/лоджий без понижающего коэффициента (т.е. с коэффициентом 1)

Проектная приведенная площадь - это площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основании проектной документации, включает в себя площадь жилых и подсобных помещений (по проектной планировке), а так же площадь балконов/лоджий с понижающим коэффициентом (для балконов (0,3) и лоджий (0,5)). На основании этой площади рассчитывается цена Договора.

Фактическая приведенная площадь — это площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная на основании документа, выданного организацией имеющей государственную аккредитацию для данного вида работ (свидетельства об обмерах Объекта долевого строительства, технического плана или паспорта помещения, технического паспорта на МЖД или другого документа об обмерах) и включающая в себя площадь всех жилых и подсобных помещений, а так же площадь балконов/лоджий с понижающим коэффициентом (для балконов (0,3) и лоджий (0,5)). На основании этой площади уточняется цена Договора и производится окончательный взаиморасчет между Сторонами.

Кадастровая площадь Объекта долевого строительства не включает в себя площадь, занимаемую межкомнатными перегородками, а так же площадь лоджий, балконов, террас. При государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства указывается кадастровая площадь.

Акт приема-передачи — документ, подтверждающий факт передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В Акте приема-передачи объекта долевого строительства будут указаны фактическая приведенная площадь и кадастровая площади Объекта долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства в составе МЖД и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать его Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в сроки указанные в Договоре.

2.2. Строительные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:

№ п/п	Наименование характеристики	Описание характеристики
1.	Назначение	жилое (квартира) // нежилое
2.	Этаж (отметка)	
3.	Оси	
4.	Строительный номер	
5.	Общая проектная площадь, кв. м.	
6.	Жилая проектная площадь, кв. м.	
7.	Количество комнат	
8.	Площадь лоджии/балкона, кв.м.	
9.	Площадь лоджии/балкона с коэффициентом 0,5/0,3, кв.м.	
10.	Проектная приведенная площадь, кв. м.	

2.3. Расположение объекта долевого строительства на поэтажном плане и его проектный план, отражающий расположение его частей по отношению друг к другу, размещены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, при передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. В случае если по окончании строительства МЖД в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением. Моментом определения экономии или перерасхода денежных средств участников долевого строительства будет являться дата подписания акта приема-передачи Объекта между Застройщиком и Участником долевого строительства.

2.5. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на объект долевого строительства оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.6. Возникновение права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на долю в общем имуществе МЖД в размере, пропорциональном общей площади Объекта долевого строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.7. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь о:

- наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- МЖД и характеристиках расположенного в нем Объекта долевого строительства;
- установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства;
- моменте возникновения права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе собственников МЖД;
- возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на жилое/нежилое помещение в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- правовых основаниях строительства МЖД;
- переходе на Участников долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства, бремени содержания Объекта долевого строительства и соответствующей доли в общем имуществе МЖД с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

2.8. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства (права на него) никому не продан, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременен какими-либо другими обязательствами.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется исходя из фактической приведенной площади объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра составляющей _____ руб. (_____) рублей 00 коп. Стоимость квадратного метра объекта долевого строительства определена с учетом площади общего имущества всего Многоквартирного жилого дома.

3.2. На момент заключения Договора цена Договора определяется по проектной приведенной площади объекта долевого строительства, указанного в п. 2.2 Договора и составляет _____ руб. (_____) рублей 00 коп.

3.3. Окончательная цена Договора будет определяться после проведения обмеров и уточнения фактической приведенной площади объекта долевого строительства.

Стороны производят полный перерасчет цены договора, производя доплату либо возврат за всю разницу между фактической приведенной и проектной приведенной площадью объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу – агентом, с учетом следующего:

Эскроу – агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

3.5. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены договора в следующем порядке:

- первый взнос в размере _____ руб. (_____) рублей, ___ коп. в течение 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

- второй взнос в размере _____ руб. (_____) рублей ___ коп. оплачивается не позднее «__» _____ 201__ г.

- третий взнос в размере _____ руб. (_____) рублей, ___ коп. оплачивается не позднее «__» _____ 201__ г.

- и т.д.

- окончательный расчет производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения фиксирующего увеличение/уменьшение цены Договора, если иное не оговорено таким соглашением.

Срок условного депонирования денежных средств: до 06.12.2021 года (но не более двух месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.6. Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.7. Обязанность участника долевого строительства по уплате считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство МЖД в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями.

4.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МЖД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МЖД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию в сроки, установленные в Разрешении на строительство.

4.1.3. Для обеспечения оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Главное Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.4. В соответствии с частью 5 Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в соответствии с характеристиками, указанными в Приложении № 2 настоящего Договора.

4.1.5. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по подписанию такого Акта, с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема - передачи в установленном законодательством порядке.

4.3. Застройщик вправе внести в строящийся МЖД и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства МЖД в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям обязательных технических регламентов и проектной документации.

4.4. Участник долевого строительства обязуется:

4.4.1. Оплатить в соответствии с частью 3 настоящего Договора стоимость Объекта долевого строительства.

4.4.2. Принять Объект долевого строительства в соответствии с частью 5 Договора.

4.4.3. Использовать Объект долевого строительства и общее имущество МЖД в соответствии с требованиями и нормами, предусмотренными действующим законодательством РФ и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.4.4. Нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества МЖД, пропорционально доле Участника долевого строительства, с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или с момента подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на объект долевого строительства.

До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации, управление МЖД будет осуществляться управляющей организацией, с которой Застройщик заключит Договор управления МЖД. Плата за услуги будет вноситься Участником долевого строительства непосредственно управляющей организации.

4.5. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Объект долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных в части 8 Договора.

4.6. Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством.

4.7. Участник долевого строительства не имеет права производить действия (работы), влекущие изменение фасада МЖД (включая, но, не ограничиваясь, изменение его формы, цвета, внешнего вида), а также не вправе возводить или устанавливать не предусмотренные проектом оборудование и устройства. Фасадом в настоящем пункте признаются внешние конструкции МЖД, в том числе стены, окна, ограждающие конструкции.

4.8. В случае, если строительство МЖД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора или о его расторжении.

Стороны обязуются подписать и сдать на государственную регистрацию дополнительное соглашение к Договору, фиксирующее изменение сроков сдачи объекта в эксплуатацию в соответствии с действующим Разрешением на строительство в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления.

4.9. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязанность по вводу МЖД в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника

долевого строительства на досрочное исполнение обязанностей не требуется, дополнительное соглашение не подписывается.

4.10. При обнаружении отклонений от проектной площади Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства и предоставляет ему документ, подтверждающий изменение приведенной площади (технический паспорт на объект долевого строительства, сведения об обмерах и т.д.) выданный организацией, имеющей государственную аккредитацию для данного вида работ.

Стороны обязуются подписать и сдать на государственную регистрацию дополнительное соглашение к Договору, фиксирующее изменение площади объекта долевого строительства и увеличение/уменьшение цены Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства такого уведомления.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок ввода объекта в эксплуатацию, в соответствии с действующим Разрешением на строительство, не позднее «06» октября 2021 г.

Срок передачи Объекта долевого строительства не позднее 2 (двух) месяцев со дня получения разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию. В случае досрочной сдачи МЖД в эксплуатацию обязательства Сторон по приему и передаче Объекта долевого строительства будут выполнены досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности к передаче, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.5. Застройщик вправе не исполнять свои обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до исполнения последним своих обязательств по оплате стоимости долевого участия (цены договора) в полном объеме, в том числе в части проведения окончательных взаиморасчетов, предусмотренных п.п.3.3, 4.10 настоящего договора.

5.6. До подписания акта приема-передачи Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. В случае выявления недостатков (несоответствия Объекта долевого строительства Приложению № 2 настоящего Договора), которые делают его непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства, Застройщик совместно с Участником долевого строительства составляют Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их безвозмездного устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению.

Наличие такого акта не мешает Сторонам выполнить обязательства по приему и передаче объекта долевого строительства.

В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту. В этом случае срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.

5.7. Участник долевого строительства предупрежден о том, что в соответствии с частью 6 статьи 8 Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при его уклонении от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при его отказе от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а также к Участнику долевого строительства переходят все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на принятие Объекта долевого строительства, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком. Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта долевого строительства, принятого им по одностороннему акту, он не имеет.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Подтверждением качества и соответствия МЖД (и Объекта долевого строительства в нем) проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего Договора, является Разрешение на ввод МЖД в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня получения Разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта (в том числе и акта осмотра) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в том числе и одностороннего.

6.4. При обнаружении Участником долевого строительства в течение гарантийного срока недостатков он отправляет Застройщику уведомление, которое должно содержать информацию о выявленных несоответствиях со ссылкой на положения Договора и (или) требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами.

Участник долевого строительства и Застройщик составляют акт, в котором указываются обнаруженные Сторонами недостатки и оговаривается согласованный сторонами срок безвозмездного устранения этих недостатков. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

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

7.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств либо со дня государственной регистрации расторжения Договора.

7.3. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон. При намерении расторгнуть Договор заинтересованная Сторона направляет другой Стороне уведомление. Регистрация соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от Договора во внесудебном порядке.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора и вернуть Участнику долевого строительства уплаченную им цену Договора без уплаты процентов за пользование денежными средствами и за вычетом расходов на содержание объекта долевого строительства при:

7.5.1. При просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца

7.5.2. Систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

7.5.3. При отказе Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения в соответствии с пунктами 4.8 и 4.10 Договора.

7.5.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев.

7.5.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с лицом, являющимся Участником долевого строительства или расторжения банком договора счета эскроу по основаниям, указанным в п.5.2 статьи 7 Федерального закона от «07» августа 2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.6. Застройщик вправе расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.7. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора одной из Сторон Договора считается расторгнутым со дня направления другой Стороной письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с уведомлением и описью вложения либо вручения Участнику лично под роспись.

7.8. В случаях расторжения настоящего договора по любым основаниям возврат денежных средств Участнику осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилого помещения только по письменному согласию Застройщика.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. С момента государственной регистрации Договора уступки прав (цессии) к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.4. Новый Участник долевого строительства обязан предоставить в распоряжение Застройщика подлинный экземпляр Договора уступки прав (цессии) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации такого Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.6. и п. 4.7. настоящего договора, а также в случае причинения Участником долевого строительства ущерба общему имуществу МЖД, Объекту долевого строительства, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), иными строительными работами (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования) Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Объект долевого строительства, общее имущество МЖД, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами). В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере 0,5 % от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты Договора, иных обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства, в том числе, и требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

9.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи жилого помещения Участнику 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, за исключением случаев, предусмотренных в части 10 настоящего договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

9.7. В рамках настоящего договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как: 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.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Все Участники долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дают согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку их персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, ИНН, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

11.2. Участник долевого строительства подтверждает, что при необходимости предоставления его персональных данных третьим лицам в предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях и в рамках выполнения условий настоящего договора Застройщик вправе раскрывать, информацию об Участнике долевого строительства лично (включая его персональные данные) таким третьим лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие персональную информацию.

11.3. Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения.

11.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке по месту нахождения объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и считаются заключенными только с момента государственной регистрации.

11.6. Все уведомления и извещения Сторон по настоящему договору оформляются в следующем порядке:

11.6.1. Любые уведомления и извещения должны быть составлены в письменной форме.

11.6.2. Уведомления и извещения считаются надлежащим образом врученными и доставленными при условии их отправки по почте заказной корреспонденцией с уведомлением о вручении, передачи лично в руки или представителю, имеющему полномочия на получения корреспонденции на основании доверенности, либо в силу служебных полномочий (секретарь, руководитель) по указанным в настоящем договоре адресам.

11.6.3. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения уведомлений Участником долевого строительства является день его передачи Участнику долевого строительства, лично либо его представителю под расписку, или десятый день со дня отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

- Сторона считается уклонившейся, если не явилась на почту за получением почтового отправления в течение срока, установленного для хранения почтового отправления.

11.7. Обо всех изменениях в паспортных данных, в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно известить Застройщика. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия лежит на Участнике долевого строительства.

11.8. Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщик уведомляет Участников долевого строительства путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства и внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: <http://www.olgahome.ru/>.

11.9. Во всём остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются положениями Гражданского и Градостроительного кодексов Российской Федерации, Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами.

11.10. Договор составлен в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Главного Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и один для уполномоченного банка.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. План этажа с местом расположения Объекта долевого строительства. Проектный план Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 Характеристики объекта долевого строительства

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Катрина Инвест»

Юридический адрес: 690002, г. Владивосток,
пр-т Острякова, д.49, офис 207
Почтовый адрес: 690002, г. Владивосток,
пр-т Острякова, д.49, офис 207
ИНН 2543064586
КПП 254001001
ОГРН 1152543003216
р/с 40702810750000021234 в Дальневосточном
банке ПАО Сбербанк г.Хабаровск
к/с 30101810600000000608
БИК 040813608
тел.факс:

Генеральный директор

_____ **В.Н. Карпов**

Участник долевого строительства

ФИО

дата рождения _____
место рождения _____
паспорт гражданина РФ серия № _____, кем выдан,
дата выдачи _____, код подразделения _____,
зарегистрированный (ая) по адресу: 000000,
Приморский край, г. Владивосток, ул. _____, д. _____, кв. _____
Почтовый адрес: _____
E-mail: _____
Тел: _____
ИНН _____
СНИЛС _____

ФИО полностью

_____ **ФИО**

к Договору № __ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от «__» _____ 20__ г.

ПЛАН ЭТАЖА С МЕСТОМ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик

_____ **В.Н. Карпов**

Участник долевого строительства

_____ **ФИО**

к Договору № __ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
от «__» _____ 20__ г.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД, Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства имеющий, в соответствии с проектной документацией, следующие характеристики:

1. В жилых помещениях **Застройщиком** устанавливаются металлическая входная дверь, витражные конструкции и оконные блоки из ПВХ.

2. Силовые электрические сети **Застройщиком** вводятся в квартиру от счетчика электроэнергии (установленного **Застройщиком** в этажном электрическом щите) до распределительного щита (установленного **Застройщиком** внутри квартиры).

3. Внутриквартирные силовые сети от распределительного щита, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

4. Приобретение и монтаж внутриквартирных слаботочных сетей, а также комплектующих к ним выполняются **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

5. В жилых помещениях силами **Застройщика** монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек. Дальнейшая разводка по квартире выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

6. В жилых помещениях силами **Застройщика** монтируется стояк (стояки) холодного водоснабжения, установка счетчика воды (устанавливается на каждом отводе от стояка) и устройство внутриквартирного пожаротушения (устанавливается на одном из отводов стояков). Дальнейшая разводка по квартире, а также приобретение и монтаж санитарно-технических приборов выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

7. В жилых помещениях **Застройщиком** устанавливаются приборы отопления (электрические конвекторы).

8. Система кондиционирования выполняется **Участником долевого строительства** своими силами и за свой счет.

9. Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным побуждением, установленная силами **Застройщика**. Вытяжка из жилых помещений осуществляется через вентиляционные каналы кухонь, ванных комнат и санузлов с выбросом через вытяжную шахту.

10. В жилых помещениях внутренняя отделка, стяжка, штукатурка, внутренние межкомнатные перегородки **Застройщиком** не выполняются.