

**ДОГОВОР №  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Город Северодвинск Архангельской области,  
Две тысячи восемнадцатого года**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрСтрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 29 № 002180928 от 12 сентября 2014 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Архангельской области и НАО, ОГРН 1142932003070; свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 29 № 002180929, от 12 сентября 2014 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по Архангельской области и НАО, ИНН 2902079429, КПП 290201001, адрес (место нахождения) исполнительного органа: Архангельская область, город Северодвинск, улица Торцева, д. 28А, помещение 4, комната 4, **в лице Директора Поникаровского Сергея Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, место регистрации: Архангельская область, город Северодвинск, улица \_\_\_\_\_;

именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство **объекта капитального строительства - «Многоквартирный жилой дом Архангельская обл., г. Северодвинск, в районе ул. Лесной, д. 11»** (далее по тексту – Дом),

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

- Вид – многоквартирный дом;
- Назначение – жилой;
- Этажность – 5 (пять);
- Общая площадь Дома – 2 231,06 кв.м.;
- Материал наружных стен – мелкоштучные каменные материалы;
- Материал поэтажных перекрытий - железобетонные плиты и монолитные участки;
- Класс энергоэффективности – В+;
- Класс сейсмостойкости - не требуется.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. **Объектом долевого строительства** является жилое помещение - **квартира**, состоящая из \_\_ жилых комнат, расположенная в указанном Доме, в секции № \_\_, на \_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, в строительных осях \_\_\_\_\_, согласно Листу 3 Плана создаваемого объекта недвижимого имущества «Многоквартирный жилой дом Архангельская обл., г. Северодвинск, в районе ул. Лесной, д. 11» (Приложение №1 к настоящему Договору) (далее по тексту - Квартира).

Объект долевого строительства (далее по тексту - Квартира) в соответствии с проектной документацией имеет следующие основные характеристики:

- назначение – жилое;
- количество жилых комнат - \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_);
- общая площадь – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.;
- общая приведенная площадь – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. (включая площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,5);

- площадь комнаты – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- площадь помещения вспомогательного использования (коридор) – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- площадь помещения вспомогательного использования (кухня) – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- площадь помещения вспомогательного использования (ванная) – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.;
- площадь лоджии – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.

1.2.1. Общая площадь Квартиры долевого строительства (проектная) – площадь Квартиры, определена в соответствии с проектной документацией на многоквартирный Дом, включает в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета балкона, лоджии.

Стороны констатируют и соглашаются, что указанная в Договоре проектная площадь Квартиры после введения Дома в эксплуатацию и проведения её инвентаризации, может отличаться от фактической площади Квартиры и данная разница площадей не будет являться основанием для расторжения настоящего договора или иного изменения, существующих между Сторонами обязательств, за исключением случаев, указанных в настоящем договоре.

Общая приведенная площадь Квартиры долевого строительства (инвестируемая) – сумма площадей всех помещений Квартиры, а также площадь балкона, лоджии с понижающим коэффициентом установленным Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения", которая определяется в соответствии с проектной документацией на многоквартирный Дом на дату подписания настоящего Договора. В процессе строительства инвестируемая площадь может измениться.

Фактическая общая площадь Квартиры долевого строительства – площадь Квартиры, которая определяется по окончании строительства многоквартирного Дома на основании обмеров, проведенных организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, включает в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета балкона, лоджии.

Стороны устанавливают, что отклонение фактической общей площади квартиры по обмерам органом (организацией), осуществляющим технический учет и инвентаризацию недвижимого имущества, от проектной общей площади без учета площади холодных помещений, указанной в пункте 1.2. настоящего договора, не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры. При этом перерасчёт цены Квартиры не производится.

1.3. Квартира передается с предчистовой отделкой, с установкой межкомнатных стен из силикатных блоков, без установки межкомнатных дверей и санфаянса, с разводкой электропроводки по квартире до электрического щита, без штукатурки межкомнатных стен, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам.

1.4. Наряду с Квартирой Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома пропорциональной размеру общей площади Квартиры.

1.5. В состав общего имущества Дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства входят: лестницы, межквартирные лестничные площадки, коридоры, тепловой узел, инженерные коммуникации дома, наружные стены дома, чердак, кровля дома, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (окна и двери помещений общего пользования, перила), огороженный земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего договора.

**1.6. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в проектной документации:**

- отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление вне Квартиры элементов строительных конструкций, не предусмотренных в проекте Дома на дату составления настоящего договора;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения вне Квартиры;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной

отделки и декора, при условии, что они не затеяют Квартиру;  
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;  
- иные изменения, производимые Застройщиком в Доме и/или в Квартире, без их согласования с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

1.7. Застройщик имеет право привлечь денежные средства участников долевого строительства и гарантирует Участнику долевого строительства выполнение требований, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 года), на основании:

- Разрешения на строительство № 29-1032901000703-759-2017 от 21 декабря 2017 года, выданного Администрацией Северодвинска;

- Проектной декларации, размещенной на сайте [www.центрстрой29.рф](http://www.центрстрой29.рф)  
- Договора №б/н аренды земельного участка, кадастровый номер 29:28:102020:17;

- исполнения обязательств Застройщиком по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года и Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

## 2. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. После ввода Дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в разделе 5 Договора, Квартира, указанная в п. 1.2 Договора, подлежит передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Квартиру. Подписанием Акта приема-передачи Квартиры подтверждается также передача общего имущества в Доме.

2.2. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев с момента ввода Дома в эксплуатацию, но **не позднее 31.03.2020**.

Планируемый ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию – **III квартал 2019 года**. Застройщик имеет право на досрочный ввод Дома в эксплуатацию.

2.3. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, указанного в п. 2.2. настоящего договора, но не ранее дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Квартиру согласно условиям настоящего Договора.

2.4. Стороны признают, что получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, что подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

2.5. Согласно пункта 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять ее и подписать Акт приёмки-передачи в течение 10 (десяти) дней с момента получения сообщения о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с настоящим договором и о готовности Квартиры к передаче (далее по тексту именуемое «Сообщение»), если только в Сообщении не указан больший срок приёмки Квартиры. Сообщение, должно быть направлено, Участнику долевого строительства не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 2.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции Участника долевого строительства. Сообщение может быть отправлено досрочно. Сообщение может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.6. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного в пункте 2.2. срока передачи Квартиры был подписан Акт приёмки-передачи Квартиры. В случае, если Участник долевого строительства получил Сообщение, но не явился для приёмки Квартиры, а также в случае возврата к Застройщику заказного письма, в котором содержалось Сообщение, с отметкой об истечении срока хранения заказного письма, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу

для направления почтовой корреспонденции, указанному в настоящем договоре, Застройщик также считается не нарушившим срок передачи Квартиры.

2.7. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего договора. В этом случае Стороны составляют Акт о таком несоответствии, с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее по тексту именуемый «Акт о несоответствии»). Наличие выявленных несущественных недостатков Объекта долевого строительства не является основанием для неприятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема - передачи от Застройщика. Выявленные и предъявленные Застройщику в Акте о несоответствии замечания подлежат рассмотрению Застройщиком, на основании Закона РФ «О защите прав потребителей» и ГК РФ. Застройщик определяет, являются ли данные замечания недостатком или нет на основании Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и Перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. N 1521, Застройщик определяет являются ли данные недостатки существенными или нет. При выявлении несущественных недостатков Объекта долевого строительства стороны составляют акт о несоответствии, в котором отражается перечень несущественных недостатков и срок их устранения, и одновременно подписывают акт приема-передачи Квартиры. Недостатки подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок. При этом согласно пунктам 2 и 3 статьи 720 Гражданского кодекса Российской Федерации, Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии. Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи и не имеет права отказаться от приёмки Квартиры, после устранения Застройщиком, указанных в Акте о несоответствии, существенных недостатков в течение 7 (семи) дней с даты направления сообщения об устранении недостатков. Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под роспись.

2.8. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам. Участник долевого строительства вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения Сообщения по почте.

2.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный пунктом 2.2. настоящего договора срок, за исключением случая, указанного в пункте 2.7 настоящего договора и в пункте 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, Застройщик по истечении двух месяцев после наступления срока, указанного в Сообщении, и направленного Участнику долевого строительства, на условиях настоящего договора, вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры, обязательства по несению расходов на содержание Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта

2.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания сторонами акта приема сдачи Объекта долевого строительства. Обязательства Застройщика по Договору участия в долевом строительстве считаются исполненными в случае составления одностороннего акта в порядке и сроки, предусмотренные п. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

- а) зарегистрировать Договор в установленном законом порядке;
- б) обеспечить строительство Дома (включая Объекта в нем) и выполнение путем привлечения подрядчиков всех работ по строительству дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства дома (включая Объекта в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

- в) выполнить в квартире виды работ, предусмотренные приложением № 2 к договору, стоимость которых включена в цену настоящего договора;
- г) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству дома и квартир в нем;
- д) принимать от Участника долевого строительства денежные средства в оплату строительства **Квартиры**;
- е) вести учет поступления и расходования денежных средств на строительство Дома;
- ж) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию в срок, установленный в Договоре;
- з) передать Участнику долевого строительства **Квартиры** по Акту приема-передачи в сроки, предусмотренные разделом 2 Договора.
- и) передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на **Квартиру** в соответствующем органе.

3.2. По настоящему Договору Застройщик вправе:

- а) при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков **Квартиры** реализовать Квартиру при её не приемке или уклонения от её приемки Участником долевого строительства в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;
- б) в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора при нарушении сроков внесения платежей Участником долевого строительства, установленных Договором, на основании и в порядке, предусмотренном Федеральным законом 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. По настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется:

- а) осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 5.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора, и, кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади квартиры произвести доплату в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора;
- б) принять **Квартиру** от Застройщика по Акту приема-передачи не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения уведомления от Застройщика о завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и о готовности к передаче и принятии **Квартиры**;
- в) принять на себя затраты по эксплуатации и содержанию **Квартиры** с момента подписания Акта приема-передачи, в связи с чем обязуется оформить соответствующие договоры с обслуживающими организациями;
- г) в течение пяти рабочих дней сообщить Застройщику об изменении паспортных данных, места регистрации или фактического проживания, для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.2. По настоящему Договору Участник долевого строительства вправе:

- а) передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема – передачи. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях.

4.3. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру оформляется путем обращения в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и НАО с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Основанием для государственной регистрации права собственности являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), а также разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, и Акт приема-передачи.

#### 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена настоящего договора включает в себя денежные суммы, подлежащие уплате Дольщиком Застройщику, имеющие целевое назначение и предназначенные для строительства (создания) Дома или возмещения затрат Застройщика, связанных со строительством Дома, а

также оплату услуг Застройщика, связанным с организацией строительства (создания) Дома, **предусмотренных п.5.3 настоящего договора.**

Инвестируемая площадь квартиры на момент заключения настоящего Договора составляет – \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м., что составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

5.2. В случае увеличения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади после его обмера более чем 1 кв.м. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи квартиры производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выставленному счету.

Уплата суммы, рассчитанной в результате увеличения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счета).

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства от проектной более чем на 1 кв. м после его обмера Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, вызванную уменьшением стоимости Объекта долевого строительства.

Уплата суммы, рассчитанной в результате уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства, производится Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства соответствующего требования с указанием реквизитов банковского счета для перечисления денежных средств.

В целях осуществления перерасчета Стороны Договора определяют стоимость 1 квадратного метра площади квартиры в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. Указанная стоимость 1 кв. м., а также цена всего договора остаются неизменными в течение всего срока действия Договора, за исключением случаев, указанных в договоре.

**5.3.Стороны пришли к следующему соглашению, что средства, направленные на оплату:**

- всех расходов Застройщика, непосредственно связанных с созданием Дома, понесенных Застройщиком в соответствии с проектной декларацией, проектно- сметной документацией и нормативными документами, регламентирующими строительство Дома, как до момента заключения настоящего договора, так и после его заключения;

- услуг по содержанию штата работников Застройщика;

- всех расходов, понесенных Застройщиком, по оплате посреднических услуг сторонних организаций, по привлечению последними Участников в долевое строительство Дома, а также рекламы строящегося Дома;

- всех расходов Застройщика, связанных с внесением наличных денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему договору в кассу, или на расчетный счет Застройщика;

- расходов Застройщика по оплате юридических и консультационных услуг сторонних организаций и индивидуальных предпринимателей, связанных с созданием Дома;

- расходов Застройщика по охране строительной площадки;

- услуг, связанных с подключением, в том числе на технологическое присоединение Дома к источникам тепла, воды, стоков, энергии, и связи;

- расходов, связанных с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома;

- расходов по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного жилого дома в управление управляющей компании;

- расходов по содержанию Дома и коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями до подписания Сторонами Акта приема- передачи Квартиры;

- услуг по проектированию границ земельного участка, землеустроительных работ, арендной платы за землю, земельного налога и прочих расходов, связанных с земельным участком, на котором осуществляется строительство Дома;

- работ по благоустройству и озеленению придомовой территории, окраске фасадов, пусконаладке оборудования: иных расходов, без которых невозможна последующая эксплуатация Дома, считать использующимися Застройщиком исключительно для строительства (создания) Дома в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в иные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту именуемый Федеральный

закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ).

5.4. Помимо оплаты указанной цены Участник долевого строительства несет расходы по оплате за изготовление (выдачу) документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника на Квартиру. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются соответствующими органами и организациями.

5.5. При недостатке вложенных денежных средств на строительство, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетами между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются дополнительным вознаграждением Застройщика.

5.6. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные за счёт средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных предприятий. При невозможности исполнения указанного поручения внешние инженерные сети Дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Дома, как Общее имущество, в рамках статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации( от 29.12.2004 № 188-ФЗ), и передаются Застройщиком по акту для учёта в эксплуатирующей организации.

5.7. Участник долевого строительства до подписания настоящего договора ознакомлен Застройщиком с проектной документацией. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о Многоквартирном доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме.

## 6. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Приобретение Квартиры Участником долевого строительства осуществляется следующим образом:

-

- в сумме \_\_\_\_\_ вносится  
Участником долевого строительства за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участнику долевого строительства ПАО «Сбербанк России» местонахождение: Россия 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, зарегистрированный Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, ИНН7707083893, ОГРН 1027700132195, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 77 №004856976 выданное Управлением МНС России по г.Москве, дата внесения записи 16.08.2002г., почтовый адрес: 164500, город Северодвинск, улица Плюснина, дом 11, реквизиты: к/с30101810100000000601 в ГРКЦ г.Архангельска ИНН 7707083893 БИК 041117601, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (именуемый далее «Банк», «Залогодержатель», «Кредитор») в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора безналичным путем на расчетный счет Застройщика.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участником долевого строительства на объект долевого строительства, он передается в залог Банку (считается заложенным в силу закона) в соответствии со ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства, при этом права Банка по кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и права залога на Квартиру, обременяемый ипотекой в силу закона, удостоверяется Закладной.

6.2. Залогом обеспечивается исполнение обязательств Участника долевого строительства (он же Заемщик), возникших на основании Кредитного договора \_\_\_\_\_ о предоставлении кредита на приобретение Квартиры в сумме \_\_\_\_\_

Порядок погашения кредита: ежемесячными аннуитетными платежами в соответствии с Графиком платежей.

Уплата процентов производится ежемесячно одновременно с погашением кредита в сроки, определенные Графиком платежей.

Обязательства, исполнение которых обеспечивается Договором, включают в том числе, но не исключительно:

- возврат кредита в размере \_\_\_\_\_;

- уплата процентов на сумму кредита в размере \_\_\_\_% (\_\_\_\_) годовых на срок \_\_\_\_ (\_\_\_\_) месяцев, считая с даты его фактического предоставления;

- погашение неустойки, срочных процентов, начисленных на просроченную задолженность по кредиту, а также просроченной задолженности по Кредитному договору \_\_\_\_\_. может производиться в даты, отличные от установленных Графиком платежей, по дате погашения просроченной задолженности (включительно);

- возмещение всех расходов Залогодержателя, связанных с принудительным взысканием задолженности по Кредитному договору \_\_\_\_\_

Залоговая стоимость Объекта недвижимости устанавливается в размере 90 (девяноста)% от его стоимости в соответствии с отчетом об оценке.

6.3. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, установленную пунктом 5.1 Договора, следующим образом:

6.4. Стороны могут производить расчеты по настоящему Договору путем проведения зачета взаимных требований в соответствии с законодательством РФ.

6.5. Цена Квартиры, установленная в п. 5.1. настоящего договора, может быть увеличена только по дополнительному соглашению Сторон, если Застройщик будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по проекту Участника долевого строительства.

6.6. **Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты цены на условиях настоящего договора. Согласно статье 359 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи до полной оплаты. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 2 настоящего договора.**

6.7. **Участник долевого строительства не приобретает также долю в праве общей долевой собственности в Доме до полной оплаты цены Квартиры, указанной в пункте 5.1 настоящего договора. В случае частичной оплаты цены Квартиры Участником долевого строительства к моменту окончания строительства Дома, Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иной квартиры/помещения в Доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им на условиях настоящего договора денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры/помещения или приобретения иной квартиры/помещения на указанную сумму. В указанном в настоящем пункте случае отношения Сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации срока внесения оплаты Квартиры с увеличением цены Квартиры и пролонгацией срока передачи Квартиры, либо путём расторжения настоящего договора.**

6.8. **В случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены Квартиры должна производиться путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора с соблюдением процедуры, описанной в разделе 8 настоящего договора и в статье 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ .**

## **7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет **5 лет**.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три



года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного [акта](#).

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

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ**

8.1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.2. Замена стороны по настоящему договору (уступка прав, перевод долга, либо замена стороны, включающая в себя и уступку прав и перевод долга по настоящему договору) также подлежит государственной регистрации, права или/и обязанности по настоящему договору к новому лицу переходят с момента государственной регистрации замены стороны по настоящему договору. До государственной регистрации замены Участника долевого строительства в настоящем договоре Застройщик обязан исполнять настоящий договор Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе уклоняться от его исполнения, несмотря на факт подписания соглашения о замене стороны по настоящему договору, факт проведения каких-либо расчётов между Участником долевого строительства и третьим лицом в связи с заключением соглашения о передаче последнему прав по настоящему договору. Застройщик вправе не принимать от такого лица любые платежи в счёт исполнения настоящего договора, пока это лицо не будет зарегистрировано в качестве Участника долевого строительства по настоящему договору.

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

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут на основании одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в случаях, описанных в пункте 6.8. настоящего договора (нарушения порядка оплаты), при условии соблюдения следующей процедуры.

Не позднее чем за 30 дней до расторжения настоящего договора Застройщик должен направить Участнику долевого строительства письменное требование о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Квартиры и о намерении расторгнуть настоящий договор при неисполнении указанного требования. Такое требование должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящему договору адресу Участника долевого строительства для направления корреспонденции, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства указанного требования в течение 30 дней с момента его получения, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по указанному им в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции, Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручает лично под расписку уведомление об отказе от исполнения настоящего договора Застройщиком. Настоящий договор при этом будет считаться расторгнутым со дня, следующего за днём направления такого уведомления по почте или за днём вручения его Участнику долевого строительства лично.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут также Участником долевого строительства в случаях и в порядке, указанных в Федеральном законе от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

8.6. При расторжении настоящего договора Застройщик будет обязан возвратить Участнику долевого строительства все внесённые им по настоящему договору денежные средства в рублях в течение десяти (10) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора, если только более длительные сроки не установлены Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ либо настоящим договором, когда такая возможность не ограничена нормами Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства. Если в течение указанного выше срока возврата денежных средств Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за

получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на которые ему следует перечислить денежные средства, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика. Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса будет нести Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса .

8.7. Помимо описанных в законе оснований настоящий договор может быть расторгнут также в связи с нежеланием Участника долевого строительства в продолжении отношений по 14 настоящему договору при отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика. В этом случае настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику заявления Участника долевого строительства о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае Участник долевого строительства должен подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Участника долевого строительства и подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего договора, либо отказать Участнику долевого строительства в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства о расторжении настоящего договора и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик в течение 90 (девяноста) дней с даты получения такого извещения, возвращает Участнику долевого строительства все внесённые им Застройщику денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей 10 (десять) процентов от цены Квартиры., но в любом случае не превышающей суммы фактически внесённой Участником долевого строительства на момент такого расторжения суммы денежных средств. При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Участника долевого строительства.

8.8. В иных случаях расторжения настоящего договора Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Участнику долевого строительства на основании условий раздела 6 настоящего договора, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года неустойку и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. Согласно праву, предоставленному пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие:

9.3.1. В случае наличия каких-либо недостатков качества Квартиры, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства вправе принять Квартиру по Акту приёма-передачи и всё равно потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чём стороны могут по требованию Участника долевого строительства составить письменный протокол с указанием недостатков и

сроками их устранения.

9.3.2. Если Участник долевого строительства отказался принимать Квартиру до устранения выявленных недостатков, то, немедленно, после выполнения Застройщиком соответствующих требований, Участник долевого строительства будет обязан подписать Акт приёма-передачи Квартиры в течение 7 (семи) дней, с даты отправления Застройщиком сообщения об устранении недостатков, в адрес Участника долевого строительства. Период времени по истечении таких 7 (семи) дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

9.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.5. Размеры штрафных санкций и основания ответственности сторон помимо описанных выше в настоящем договоре, определяются в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

## 10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:

- Залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года;

- исполнением обязательств Застройщиком по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года и Федеральным [законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности \(банкротстве\) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"](#)

## 11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства РФ.

11.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

11.3. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.4. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия, у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего договора, регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать об этом в настоящем договоре. В случае смены фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов фактического проживания, по которым Участнику долевого строительства можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов, Участник долевого строительства обязуется лично подать заявление Застройщику в месте нахождения Застройщика с регистрацией его в журнале входящей документации.

11.5. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора а также в целях возможного предоставления - персональных данных в компетентные государственные органы в

случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участников долевого строительства предоставляется на весь период действия настоящего договора и распространяется на срок на 1 год с момента прекращения действия настоящего договора. Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении. Настоящим Участники долевого строительства дают Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление изменение), использование, распространение (в 17 том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов(но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

11.6 Настоящий Договор является основанием для регистрации права собственности на указанный объект, составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон настоящего договора, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – в БАНК.

### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«Застройщик»**

**ООО «ЦентрСтрой»**

164500, Архангельская область, г. Северодвинск, ул. Торцева д.28а, помещение 4, комната 4

ИНН/КПП 2902079429/290201001, ОГРН 1142932003070

р/с 40702810712390003595

в Филиале № 7806 ВТБ 24 (ПАО) г. Санкт – Петербург

к/с 30101810300000000811

**БИК 044030811**

Подпись \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /

**Поникаровский Сергей Николаевич**

**«Участник долевого строительства»**

Подпись \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ /