

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

город Череповец Вологодской области

00 сентября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК ЗОЛОТОЙ КЛЮЧИК», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1137847352554 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 78 № 009056022 выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 15 по Санкт-Петербургу 20 сентября 2013 года), ИНН 7801611854, КПП 780101001, юридический адрес: 199106, город Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 84, корпус Б, почтовый адрес: 162600, Вологодская область, город Череповец, улица Ленина, дом 48, офис 3, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице генерального директора Пароткина Никиты Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО**, 00 марта 0000 года рождения, паспорт серии 00 00 № 000000 выдан УВД города Череповца Вологодской области 00 июля 0000 года, код подразделения: 000-000, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Вологодская область, город Череповец, улица, дом 00, квартира 00, именуемый в дальнейшем **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с другой стороны, совместно именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с настоящим договором **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется, в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и/или с привлечением других лиц (подрядных и субподрядных организаций) построить (создать) жилой дом, состоящий из одной 5-ти этажной жилой секции в **осях 1-12** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (далее по тексту **УЧАСТНИК**), а **УЧАСТНИК** обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

Под объектом долевого строительства в соответствии с настоящим договором понимается:комнатная квартира со следующими характеристиками: **строительный номер квартиры 0**, общей площадью **00,00 кв.м.**, с двумя лоджиями: 1-я лоджия площадью 4,00 кв.м. (с коэффициентом 0,5 = 2,00 кв.м.); 2-я лоджия площадью 4,15 кв.м. (с коэффициентом 0,5 = 2,1 кв.м.), расположенная в осях **00-00** на **0** (.....) этаже подъезда № **4** (.....), входящая в состав 5-ти этажного жилого дома, расположенного по адресу: **Вологодская область, город Череповец, улица Верещагина, дом 8 (III этап строительства)**.

Площадь (площади) объекта долевого строительства и (или) его составных частей указана (указаны) без учета отделочных работ. Строительный номер, площадь, адрес объекта долевого строительства являются ориентировочными на день подписания настоящего договора. Указанные характеристики (номер, площадь, адрес) считаются достоверными на основании акта приема-передачи объекта долевого строительства.

1.2. Многоквартирный жилой дом создается на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0401021:1022 площадью 2 664 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, многоэтажные многоквартирные жилые дома.

Указанный земельный участок принадлежит **ЗАСТРОЙЩИКУ** на основании: Договора аренды земельного участка от 01 июня 2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 19 июня 2014 года за № 35-35-21/033/2014-552; Дополнительного соглашения от 29 июля 2015 года к Договору аренды земельного участка от 01 июня 2014 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 09 сентября 2015 года за № 35-35/021-35/021/012/2015-4420/1.

ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № 35-328000-136-2016 выданного Управлением архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца 01 сентября 2016 года, сроком до 01 сентября 2018 года, выданного на основании положительного заключения негосударственной экспертизы № 35-1-2-0126-15 от 24 августа 2015 года ООО «ЧЕРЕПОВЕЦСТРОЙЭКСПЕРТИЗА». Внесены изменения в проектную документацию. По откорректированной проектной документации дополнительно получено положительное заключение негосударственной экспертизы № 35-2-1-2-0026-17 от 14 марта 2017 года, выданное ООО «ЧЕРЕПОВЕЦСТРОЙЭКСПЕРТИЗА».

1.3 ЗАСТРОЙЩИК участвует в долевом строительстве вышеуказанного многоквартирного дома путем осуществления комплекса мероприятий по организационному, техническому и правовому обеспечению строительства. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет ведение всех общих дел по строительству вышеуказанного жилого дома в соответствии с существующим проектом, положениями настоящего договора, иными договорами, заключенными в связи с данным строительством, законодательством РФ.

1.4. Гарантийный срок при правильной эксплуатации объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого УЧАСТНИКУ объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящего в состав передаваемого УЧАСТНИКУ объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) ЗАСТРОЙЩИКОМ с отступлениями от условий настоящего договора и (или) невыполнением требований технических регламентов, проектной декларации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного настоящим договором использования, УЧАСТНИК вправе требовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

1.5. Основные характеристики строящегося (создаваемого) жилого дома, основные характеристики объекта долевого строительства приведены сторонами в Приложении №1 к настоящему договору. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) приведены сторонами в Приложении №2 к настоящему договору. Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома приведены сторонами в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

1.6. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Датой

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

оказания услуг ЗАСТРОЙЩИКА является дата подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.7. Обязательства УЧАСТНИКА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.8. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

2. Обязанности сторон.

2.1. В соответствии с настоящим договором ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

- построить (создать) многоквартирный дом в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц;
- осуществлять технический надзор за строительством многоквартирного дома;
- после оплаты цены, предусмотренной настоящим договором и предоставления справки эксплуатирующей организации об отсутствии задолженности УЧАСТНИКА по оплате эксплуатационных и коммунальных услуг, возмещения ЗАСТРОЙЩИКУ затрат на обслуживание жилого дома, произведенных со дня ввода в эксплуатацию, пропорционально площади объекта долевого строительства, подготовить пакет документов для оформления права собственности УЧАСТНИКА на объект долевого строительства, а именно подготовить справку о расчете по договору и акт о передаче объекта долевого строительства. Расходы по государственной регистрации права собственности несет УЧАСТНИК долевого строительства;
- получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или его нотариально удостоверенную копию со всеми необходимыми документами в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о ЗАСТРОЙЩИКЕ и проекте строительства, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих данных.

2.2. В соответствии с настоящим договором УЧАСТНИК обязуется:

- уплатить обусловленную настоящим договором цену, т.е. обеспечить надлежащее финансирование строительства жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором;
- получить кадастровый паспорт на объект долевого строительства и предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области заявление о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, оплатить расходы по государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА в течение 30 дней со дня подписания акта о передаче объекта долевого строительства;
- приступить к принятию объекта долевого строительства в течение пяти рабочих дней со дня получения сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и приемки многоквартирного дома в эксплуатацию;
- не уклоняться от государственной регистрации настоящего договора, подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства;
- после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи при полной оплате цены, предусмотренной настоящим договором, между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ, в случае заселения квартиры до регистрации права собственности УЧАСТНИКА, оплачивать коммунальные платежи за квартиру, содержать квартиру в полной исправности и надлежащем санитарном состоянии, не производить никаких перепланировок и переоборудования квартиры без письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, использовать объект долевого строительства по прямому назначению;

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

- при передаче прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу получить письменное согласие ЗАСТРОЙЩИКА и передать ЗАСТРОЙЩИКУ один подлинный экземпляр соглашения о переуступке. В случае наличия задолженности или не полной оплаты цены, установленной настоящим договором, УЧАСТНИК обязан предварительно получить письменное согласие ЗАСТРОЙЩИКА на заключение соглашения о переуступке по настоящему договору. За переоформление прав и обязанностей по настоящему договору на третье лицо УЧАСТНИК выплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ сумму в размере 0.5 процента от цены настоящего договора путем внесения денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в настоящем договоре.
- до дня государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства выбрать способ управления многоквартирным домом.

3. Цена договора долевого участия, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора составляет 0 000 000 (..... миллиона тысяч) рублей, из них 0 000 000 (..... миллиона тысяч) рублей определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) жилого дома и 000 000 (..... тысячи) рублей, что составляет 12 % от цены договора, которая определена как сумма денежных средств на оплату расходов ЗАСТРОЙЩИКА по выполнению им функций ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА и включает в себя оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА. Средства дольщиков могут направляться на оплату кредитов, займов и процентов от них, использованных ЗАСТРОЙЩИКОМ на строительство объекта недвижимости, указанного в п.1.1. настоящего договора.

3.2. Экономия денежных средств, образовавшаяся у ЗАСТРОЙЩИКА после окончания строительства (создания), остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА и является его доходом.

3.3. Цена договора является твердой и изменению не подлежит. СТОРОНЫ признают, что фактическая площадь (площади) объекта долевого строительства и (или) его составных частей могут отличаться в большую или меньшую сторону от площади (площадей), указанной (указанных) в п. 1.1. настоящего договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что указанные отклонения площади (площадей) не будут превышать 5 % как в большую, так и меньшую сторону. В случае, отличия проектной площади от фактической (по результатам инвентаризации (обмеров) произведенных соответствующим органом) в вышеуказанных пределах, перерасчет Цены договора не производится, УЧАСТНИК дополнительных денежных средств ЗАСТРОЙЩИКУ не уплачивает, а ЗАСТРОЙЩИК не возвращает какую-либо часть денежных средств УЧАСТНИКУ.

3.4. Денежные средства перечисляются УЧАСТНИКОМ одновременно на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА № 40702810630600002889, открытый в Филиале № 7806 в ВТБ 24 (ПАО), к/с 30101810300000000811 в ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030811 не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора долевого участия в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее 00 0000 года.

3.5. Датой исполнения УЧАСТНИКОМ обязательств по перечислению платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА.

4. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется построить многоквартирный жилой дом и получить разрешение на ввод в эксплуатацию - 01 сентября 2018 года.

4.2. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.3. Срок окончания строительства может быть увеличен при следующих обстоятельствах: необходимость внесения изменений в проектную документацию, обусловленная причинами

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

технического характера; ненадлежащее финансирование УЧАСТНИКАМИ строительства жилого дома в нарушение заключенных договоров долевого участия, т.е. недостаточное количество денежных средств необходимых для выполнения строительно-монтажных работ в соответствии со сметной стоимостью и договорами подряда; устранение в проекте выявленных ошибок, допущенных проектными организациями при разработке проекта, сложные погодные условия, препятствующие выполнению строительно-монтажных работ на объекте строительства; принятии нормативно-правовых актов, обязательных для ЗАСТРОЙЩИКА, которые могут отразиться на переносе сроков передачи объекта долевого строительства, изменение технических условий строительства жилого дома, по причинам не зависящим от ЗАСТРОЙЩИКА; задержка выполнения дополнительных работ по вине сторонних организаций, необходимость выполнения которых возникла по указанию органов, выдавших технические условия; прочие непредвиденные обстоятельства, возникшие не по вине ЗАСТРОЙЩИКА и требующие дополнительных затрат времени и/или средств. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено, в предусмотренный настоящим договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ информацию и предложение об изменении настоящего договора.

Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

4.4. При уклонении УЧАСТНИКА от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе УЧАСТНИКА от принятия объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе по своему усмотрению:

- составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ со дня составления такого акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства;
- расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с действующим законодательством путем обращения в суд с соответствующим исковым заявлением.

4.5. Передача квартиры УЧАСТНИКУ производится в течение 2 (двух) месяцев после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии выполнения УЧАСТНИКОМ своих обязательств по настоящему договору и оформляется путем подписания сторонами акта приема-передачи с выдачей ключей от квартиры.

4.6. Право собственности на объект долевого строительства возникает у УЧАСТНИКА с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Регистрация права собственности на объект долевого строительства, указанный в п.п. 1.1. настоящего договора производится самостоятельно УЧАСТНИКОМ за свой счет без привлечения услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае просрочки УЧАСТНИКОМ платежа, УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Сумма неустойки (пени) удерживается при перечислении платежа в первоочередном порядке.

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи УЧАСТНИКУ объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК несет ответственность в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.3. Исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по настоящему договору обеспечивается залогом в порядке, установленном ст. ст. 13-15 ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а для жилых помещений также страхованием гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения УЧАСТНИКУ долевого строительства по договору в порядке, установленном ст. 15.2 ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Страхование гражданской ответственности ЗАСТРОЙЩИКА за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения УЧАСТНИКУ долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве осуществляется на основании: Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 00000000 от 00 0000 года, заключенному с ООО «.....», Страхового полиса № 0000000000 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 00 0000 года.

5.4. Стороны несут ответственность за неисполнение или за ненадлежащее исполнение условий договора в соответствии с законодательством РФ.

5.5. ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору и причиненные убытки, если его действия или бездействие были обусловлены воздействием непреодолимой силы или иными обстоятельствами, наступление которых он не имел возможности предвидеть, предотвратить или преодолеть (землетрясения, наводнения и др. стихийные бедствия), в том числе военными действиями, локальными конфликтами, чрезвычайным положением, другими экстремальными ситуациями, а также издание нормативно-правовых актов, препятствующих исполнению обязательств сторонами и ненадлежащее исполнение своих обязательств контрагентов ЗАСТРОЙЩИКА, резкое изменение курса рубля, повлекшее финансовый кризис, банкротство (отзыв лицензии) банк обслуживающего ЗАСТРОЙЩИКА.

6. Случаи и порядок расторжения договора.

6.1. УЧАСТНИК и ЗАСТРОЙЩИК в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и Гражданским Кодексом РФ.

6.2. По требованию УЧАСТНИКА настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях и на основаниях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»,

В случае расторжения настоящего договора по инициативе УЧАСТНИКА по иным основаниям, не предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», УЧАСТНИК, по инициативе которого расторгается настоящий договор, обязуется уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ 10 (десять) процентов от цены настоящего договора. В этом случае возврат денежных средств производится не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет УЧАСТНИКА за вычетом суммы в размере 10 (десять) процентов от цены настоящего договора. Расходы по государственной регистрации соглашения о расторжении договора несет УЧАСТНИК.

6.3. По требованию ЗАСТРОЙЩИКА настоящий договор подлежит расторжению в следующих случаях:

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

- в соответствии с п. 4.4. настоящего договора;
- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора;

- если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться УЧАСТНИКОМ путем внесения платежей в предусмотренный договором период (частями), то нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора.

6.4. ЗАСТРОЙЩИК в случае расторжения договора в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает УЧАСТНИКУ денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, путем перечисления их на счет УЧАСТНИКА.

6.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения договора, предусмотренных п. 6.3. настоящего договора ЗАСТРОЙЩИК вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме УЧАСТНИКУ в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении УЧАСТНИКОМ такого требования и при наличии у ЗАСТРОЙЩИКА сведений о получении УЧАСТНИКОМ предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

6.7. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается между СТОРОНАМИ в письменной форме, подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Государственная регистрация договора или уступки права требования по договору, права собственности

7.1. Право собственности УЧАСТНИКА на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном ФЗ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») и ФЗ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.2. ЗАСТРОЙЩИК передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

7.3. УЧАСТНИК или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого УЧАСТНИКА в соответствии с договором, после подписания ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.4. У УЧАСТНИКА долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.5. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим договором, в порядке, предусмотренном ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.6. Уступка УЧАСТНИКОМ долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается как полная, так и частичная.

7.7. Уступка УЧАСТНИКОМ долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается только после уплаты цены, предусмотренной настоящим договором, или одновременно с переводом долга на нового УЧАСТНИКА долевого строительства. Уступка УЧАСТНИКОМ прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и согласия ЗАСТРОЙЩИКА. В случае уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства РФ (подлежит государственной регистрации).

7.8. УЧАСТНИК самостоятельно несет расходы по государственной регистрации договора и государственной регистрации права собственности.

8. Заключительные положения.

8.1. УЧАСТНИК ознакомлен с проектной декларацией ООО «СК ЗОЛОТОЙ КЛЮЧИК» по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: город Череповец, улица Верещагина, дом 8 (III этап строительства) от 06 сентября 2016 года.

8.2. УЧАСТНИК не возражает против размещения рекламы на многоквартирном жилом доме и на земельном участке с кадастровым номером 35:21:0401021:1022 (или с вновь присвоенным номером) до момента ввода дома в эксплуатацию.

8.3. УЧАСТНИК долевого строительства при подписании настоящего договора выражает свое согласие на изменение настоящего договора участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств. В частности, к таким изменениям относится изменение площади земельного участка в сторону увеличения либо уменьшения, что ведет к образованию нового земельного участка и присвоения ему нового кадастрового номера. При таких обстоятельствах стороны договорились, что дополнительное соглашение к настоящему договору не требуется, цена объекта долевого строительства остается неизменной.

8.4. В случае смерти гражданина – УЧАСТНИКА долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору, кроме изменений, указанных в п. 8.3 настоящего договора, совершаются в виде письменного дополнительного соглашения, подписанного обеими сторонами.

8.6. Споры и разногласия по настоящему договору стороны будут решать путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке, в соответствии с законодательством РФ.

8.7. В случае изменения реквизитов, соответствующая сторона обязана уведомить другую сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня произошедших изменений.

8.8. ЗАСТРОЙЩИК направляет УЧАСТНИКУ всю корреспонденцию по адресу, указанному в настоящем договоре. При невозможности вручения корреспонденции (возврат почтового уведомления о невозможности вручения), любая направленная в адрес УЧАСТНИКА корреспонденция считается направленной и безусловно принятой УЧАСТНИКОМ.

8.9. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Адреса, реквизиты, подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «СК ЗОЛОТОЙ КЛЮЧИК»
юридический адрес: 199106, город Санкт-Петербург, проспект Большой В.О., дом 84, корпус Б;
почтовый адрес: 162600, Вологодская область, город Череповец, улица Ленина, дом 48, офис 3
тел (8202) 501300

ИНН 7801611854 КПП 780101001, ОГРН 1137847352554 от 20 сентября 2013 года;
р/с 40702810630600002889 в Филиале № 7806 в ВТБ 24 (ПАО), к/с 30101810300000000811 в
ГРКЦ ГУ Банка России по г. Санкт-Петербургу, БИК 044030811

Генеральный директор ООО «СК ЗОЛОТОЙ КЛЮЧИК» _____ Паротькин Н.И.
МП

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____

Тел.

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

Приложение № 1 к ДОГОВОРУ № 00
участия в долевом строительстве от 00 сентября 2016 года

| Основные характеристики строящегося (создаваемого) дома в соответствии с проектной документацией | |
|---|--|
| Местоположение строящегося (создаваемого) дома: | Вологодская область, город Череповец, улица Верещагина, дом 8 |
| Вид строящегося (создаваемого) дома: | Многokвартирный |
| Назначение строящегося (создаваемого) дома: | Жилое |
| Этажность строящегося (создаваемого) дома | 5 (Пять) этажей |
| Общая площадь строящегося (создаваемого) дома | 1036,53 кв.м. |
| Материал наружных стен | Крупноформатный поризованный керамический камень 2,1 NF с облицовкой по наружной версте керамическим кирпичом |
| Материал поэтажных перекрытий | Сборные железобетонные пустотные панели толщиной 220 мм |
| Класс энергоэффективности | В (высокий) |
| Класс сейсмостойкости | Согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» (актуализированная редакция СНиП 11-7-81*), расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 6 баллов. Разработка мероприятий по сейсмостойкости не требуется. |
| Площади и состав помещения квартиры: | Общая площадь квартиры составляет: 00,00 кв.м., в том числе жилая площадь квартиры составляет: 00,00 кв.м., кухня площадью 00,00 кв.м., коридор площадью 00,00 кв.м., санузел площадью 0,00 кв.м. - площадь 1 лоджии квартиры составляет 0,00 кв.м, с коэффициентом 0,5 – 0,00 кв.м. - площадь 2 лоджии квартиры составляет 0,00 кв.м, с коэффициентом 0,5 – 0,00 кв.м |
| Заполнение входных дверных проемов: | Усиленные металлические глухие двери с утеплением |
| Заполнение внутриквартирных дверных проемов: | Отсутствует |
| Заполнение оконных проемов: | Двухкамерные стеклопакеты в одинарном ПВХ переплете с откосами оконных проемов и фурнитурой |
| Остекление лоджий: | Двухкамерные стеклопакеты в одинарном ПВХ переплете, с фурнитурой |
| Отделка: | Чистовая отделка квартир не предусматривается, квартира передается в следующей комплектации: стены подготовлены под отделку, оштукатурены; перегородки – пазогребневые плиты; потолочная поверхность не отделяется; полы в кухне и комнатах – цементно-песчаная стяжка; полы в санузле, ванной - цементно-песчаная стяжка с гидроизоляцией. |
| Система электроснабжения: | Внутренняя разводка медными кабелями, с установкой выключателей и розеток. |

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____

| | |
|--|--|
| Система отопления: | Полимерные трубы, секционные радиаторы, предусмотрена установка поквартирного газового котла и прибора учета газа. |
| Система водопровода: | Полимерные трубы, установка приборов учета воды |
| Система внутренней канализации: | Полимерные трубы |
| Система телефонизации, сети Интернет и интерактивного телевидения: | Оптоволоконные кабели |
| Оборудование кухонь: | Отсутствует |
| Оборудование санузлов: | Отсутствует |

ЗАСТРОЙЩИК _____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____