Договор №___-КЗ
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Воронеж «__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Адмирал 3», ИНН 3662260133, КПП 366201001, ОГРН 1183668008094, юридический адрес: 394019, г. Воронеж, проспект Труда, дом 72, нежилое помещение 17, тел. 200-89-89, Р/С №40702810300250006655 в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Воронеже, К/С №30101810100000000835, БИК 042007835, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Кораблина Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

ФИО, __.__.____ года рождения, паспорт серия ___ __ N_____ выдан _____ __.__.____ г., код подразделения ___-___, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, _____, _____, _____, _____, ___, тел.: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»** и/или **«Сторона»** соответственно, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

1.1.1. **Застройщик - ООО «Адмирал 3»**, имеющее на праве собственности земельный участок, с кадастровым номером: 36:34:0405013:4205, площадью 11857 +/- 38 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13в, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), категория земель – земли населенных пунктов, (далее по тексту - **«земельный участок»),** и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке объекта недвижимости – «Шестисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности, III очередь строительства. Адрес: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13в», на основании разрешения на строительство №36-RU36302000-222-2016, выданного Администрацией городского округа город Воронеж 13 декабря 2016 года.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. **Объект недвижимости** – Шестисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности, III очередь строительства. Адрес: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13в (**далее по тексту – «жилой дом»**), строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13в.

1.1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) (**далее по тексту – «Объект»)** в объекте недвижимости, указанное в настоящем договоре, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по настоящему договору.

1.1.6. **Основанием для заключения настоящего договора являются.**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, выданная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области (Воронежский сектор) на земельный участок с кадастровым номером 36:34:0405013:4205, площадью 11857 +-38 кв.м., расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13в, с разрешенным использованием - многоэтажная жилая застройка, категория земель - земли населенных пунктов, номер и дата государственной регистрации права: № 36:34:0405013:4205-36/069/2018-3 29.09.2018 года;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы №77-2-1-3-0444-16 от 05.12.2016 года проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта капитального строительства «Шестисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности. III очередь строительства. Адрес: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13В», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Оборонэкспертиза». Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610047 от 07.02.2013г.;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы №36-2-1-2-002961-2018 от 18.10.2018 года проектной документации объекта капитального строительства ««Шестисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности. III очередь строительства. Адрес: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13В»,», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ «ПРИОРИТЕТ», Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.611172 от 25.01.2018г.;
- Разрешение на строительство №36-RU36302000-222-2016, выданное Администрацией городского округа город Воронеж 13 декабря 2016 года, срок действия разрешения до 13 декабря 2019 г. (с приложением №1 к разрешению на строительство от 26 октября 2018 г.);
- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. (**далее – Федеральный закон**) в офисе продаж Застройщика - ООО «**Адмирал 3**», а также на следующих ресурсах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":
- на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: https://наш.дом.рф, согласно п. 2 ст. 19, ст. 23.3 Федерального закона;
- на сайте - **admiral-vrn.ru;**

- Заключение от 30.11.2018 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1. и 2 ст. 3, ст. 20 и 21 ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации», утвержденное приказом инспекции государственного строительного надзора Воронежской области от 03.12.2018 г. №68-01-10/1550.

1.1.7. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), в том числе о правах Застройщика на земельный участок, ограничениях (обременениях) прав, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст. ст. 20, 21 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» от 30.12.2004г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст. ст. 8, 9, 10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.1.8. Датой сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.1.9. Плановый срок окончания строительства 2 (второй) квартал 2020 г. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства — 3 (третий) квартал 2020 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора одна Сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости - **Шестисекционный многоквартирный жилой дом переменной этажности, III очередь строительства. Адрес: г. Воронеж, ул. Кривошеина, 13в**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая Сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику долевого строительства Объект (квартиру) со следующими характеристиками:

- Подъезд (секция): **__(__);**
- Проектный этаж: __ **(__);**
- Строительный номер квартиры: __ **(__);**
- Количество комнат: __ **(__);**
- Проектная площадь (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): **___ (___) кв.м.;**
- Проектная площадь (без учета площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): **___ (___) кв.м.;**
- План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью.

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами и определяются сторонами настоящего договора в Технической характеристике (Приложение №2 к настоящему договору), являющееся его неотъемлемой частью.

2.3. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и проведения технической инвентаризации органами и лицами, уполномоченными на осуществление кадастровой деятельности, в размере более (менее) 3% (трех) процентов.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. настоящего договора, более чем на 3% (три) процента, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, полученной путем деления величины Цены договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, в случае единовременной уплаты Участником долевого строительства всей Цены договора. В случае уплаты Участником долевого строительства Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта долевого строительства, полученной при делении величины Цены договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, которая действовала для Участника долевого строительства при осуществлении последнего платежа по договору.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома будет меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, более чем на 3% (три) процента, то Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за

квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, полученной путем деления величины Цены договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства.

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке и только в случае полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее окончания срока, указанного в п.1.1.9, по передаточному акту. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником долевого строительства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

3.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект по акту или иному документу в срок, установленный в данном уведомлении. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в срок, предусмотренный в п. 3.4. настоящего договора или при отказе от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.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» от 30.12.2004г.), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте договора акта или иного документа о передаче Объекта.

3.5. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 1.1.9 договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Заказчиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется за счет Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.

4.1. **Цена настоящего договора**, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объектов долевого строительства.

На момент заключения настоящего договора Цена договора составляет **___ (____) рублей 00 копеек.** Указанная сумма является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства условий п. 4.3. настоящего договора.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению сторон.

4.2. Денежные средства должны быть уплачены Участником долевого строительства в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по настоящему договору признается день зачисления денежных средств с расчетного (лицевого) счета Участника долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

4.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить 100% (сто процентов) Цены настоящего договора в следующем порядке:

4.3.1. сумму в размере **___ (___) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства обязуется оплатить за счет собственных средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора, но не ранее даты государственной регистрации договора.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.3. настоящего договора, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 3 % (Три процента).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.3. настоящего договора, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 5 % (Пять процентов).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.3. настоящего договора, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее -Уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение подлежит заключению

сторонами в установленном законом порядке и своим содержанием изменяет п.п. 4.1, 4.3 договора.

Участник долевого строительства обязуется подписать указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания осуществить мероприятия по подаче соглашения на государственную регистрацию.

При этом Застройщик обязуется уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально увеличению цены договора в порядке, предусмотренном статьей 23.2 Федерального закона.

Участник долевого строительства обязуется оплатить цену договора, установленную в соответствии с настоящим пунктом, в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения.

При отказе Участника долевого строительства от уплаты цены договора, установленной в соответствии с настоящим пунктом, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения Уведомления, Застройщик вправе расторгнуть договор в порядке, определенном в пп. 4.6 настоящего договора.

4.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных п. 4.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства, на основании ч.6. ст.5 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» от 30.12.2004г., уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом из суммы платежей, вносимых Участником долевого строительства, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

4.6. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса на 10 (десять) календарных дней более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем два месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Участником долевого строительства в счет Цены договора, будет произведен Застройщиком без индексации и начисления процентов за пользование средствами Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет вышеуказанные денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

4.7. Выполнение Участником долевого строительства обязательств по уплате Цены договора подтверждается платежными документами, а также финансовой справкой, выдаваемой Застройщиком.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта долевого строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на внутреннюю отделку и сантехническое оборудование, входящие в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора, до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и только после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав на недвижимость, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» силами и за счет Участника долевого строительства.

6.3. Договор с третьим лицом о передаче прав и обязанностей по настоящему договору составляется Участником долевого строительства самостоятельно.

В случае составления договора Застройщиком Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 10 000 (десять тысяч) рублей за оказание услуг по составлению и оформлению договора уступки права требования. Данная сумма оплачивается Участником долевого строительства в момент переоформления и не входит в общую сумму, указанную в п. 4.1. настоящего договора.

6.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации Договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования путем направления соответствующего уведомления (с приложением Договора уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации, либо надлежащим образом заверенной копии такого договора) ценным письмом с описью вложения или вручения уведомления уполномоченному представителю Застройщика.

6.5 Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства (цессионарию по договору уступки права требования) до предоставления Застройщику доказательств перехода права к такому лицу, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального Участника долевого строительства (п. 1 ст. 385 ГК РФ).

В случае неуведомления надлежащим образом Застройщика о состоявшемся переходе прав и обязанностей к другому лицу Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства несут риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Обязательства Застройщика прекращаются их исполнением первоначальному Участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе прав к другому лицу (п. 3 ст. 382 ГК РФ).

Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением требований действующего законодательства Российской Федерации и условий настоящего договора.

6.6. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему договору в соответствии с пунктом 6.1., 6.2. и 6.3. договора при условии оплаты расходов, предусмотренных пунктом 8.5.6. настоящего договора и предоставления соответствующей справки об отсутствии задолженности.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

7.1. Окончание строительства жилого дома и получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома, а также подписание Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав на недвижимость.

Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», силами и за счет Участника долевого строительства.

7.2. Застройщик обязан передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода прав на недвижимость, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства 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, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта.

7.4. При возникновении права собственности на Объект у Участника 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

8.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

8.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору перед Участником долевого строительства обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 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».

8.4. Застройщик обязуется:

8.4.1. Осуществить своими силами и/или/ с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.

8.4.2. Обеспечить сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами. Запланированный срок окончания строительства – 2 квартал 2020 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства - 3 квартал 2020 г.

В случае изменений в проектно-сметной документации, связанных с увеличением объемов работ, возникающих в процессе строительства, необходимых для сдачи Объекта в эксплуатацию и его дальнейшей эксплуатации, а также в связи с отсутствием финансирования или нарушения календарного графика финансирования со стороны Участника долевого строительства, срок окончания строительства может быть изменен, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.5. договора.

8.4.3. Принимать от Участника долевого строительства в счет оплаты его долевого вклада (Цены договора) в установленном настоящим договором порядке денежные ресурсы (средства).

8.4.4. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Объекта недвижимости считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта недвижимости) уведомить Участника долевого строительства о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию путем направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.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» от 30.12.2004г. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, а также может доводиться до Участника долевого строительства путем sms-оповещения на номер телефона, указанный в преамбуле настоящего Договора.

8.4.5. Уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с требованиями федерального закона №218-ФЗ от 29.07.2017 года "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" путем внесения денежных средств на номинальный счет ППК «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства» не менее чем за три рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию настоящего договора.

8.5. Участник долевого строительства обязуется:

8.5.1. Своевременно оплатить Цену договора.

8.5.2. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок. При этом Участник долевого строительства обязуется представить настоящий договор на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания.

8.5.3. До ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи от Застройщика не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительных работ, перепланировок, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект.

8.5.4. Приступить к приемке Объекта и принять его по акту в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

8.5.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате самостоятельного/или с привлечением третьих лиц производства отделочных работ, переноса и/или повреждения коммуникаций и т.п. В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Участником долевого строительства условий п. 8.5.5. договора, Застройщик извещает об этом Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

8.5.6. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Участника долевого строительства в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора,

заключенного между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом недвижимости, как МКД.

8.6. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на залог (в том числе последующий) земельного участка, указанного в п.п. 1.1., 2.1. настоящего Договора, любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) по настоящему Договору.

8.7. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом недвижимости, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенный строительством многоквартирный жилой дом (Объект недвижимости).

8.8. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок под объектом недвижимости, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

8.9. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

8.10. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1.4. настоящего договора.

8.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по причинам, не указанным в п.1 ст.9 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» от 30.12.2004г., возврат внесенных им ранее денежных средств производится без процентов и индексации в течение трех месяцев с момента расторжения договора.

9.5. Все споры по настоящему договору разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия, споры и разногласия подлежат окончательному разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПЕРЕД УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору перед Участником долевого строительства обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 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».

10.2. Застройщик гарантирует факт внесения взноса в компенсационный фонд, формируемый в соответствии с требованиями федерального закона №218-ФЗ от 29.07.2017 года "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" на номинальный счет ППК «Фонд защиты прав граждан–участников долевого строительства» не менее чем за три рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию настоящего договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.

11.3. Все приложения к договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

11.5. Общий реестр Участников долевого строительства ведется и хранится в ООО «Адмирал 3».

11.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет Участник долевого строительства.

11.7. Настоящий договор составлен **в трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

11.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

11.10. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к его наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

11.11. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

12.1. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий договор.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик **Директор ООО «Адмирал 3»**	**Участник долевого строительства**
_____/А.А. Кораблин	**_____/_____**