

Застройщика. Оплата производится в рублях.

2.3. В случае нарушения дольщиком графика исполнения по оплате, указанных в Приложении № 2 настоящего договора и существенного повышения цен на стройматериалы, застройщик вправе изменить стоимость Квартиры в сторону увеличения, в соответствии с рыночной стоимостью квартир в данном регионе.

3. Обязанности и права сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства Дольщика для строительства Объекта, указанного в п.1.1. Договора.

3.1.2. Построить Объект, в предусмотренный настоящим договором срок в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Передать Дольщику Объект в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- установка входной двери;
- установка окон из ПВХ с устройством откосов, подоконной доски, отлива в каждой жилой комнате;
- электрика: ввод в квартиру (без разводки по квартире, с установкой электрического счётчика, 1 выключателя, 1 розетки);
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- монтаж стояков холодного водоснабжения и канализации без их поквартирной разводки;
- установка прибора квартирного учёта холодной воды;
- устройство подготовки под полы (цементно-песчаная стяжка);
- подготовка под шпаклёвку стен;
- простая штукатурка стен;
- установка приборов противопожарной сигнализации.

3.1.4. Осуществлять постоянный контроль за ходом строительства работ, их качеством.

3.1.5. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта до 30 декабря 2020 года.

3.1.6. Передать Квартиру дольщику по акту приёма передачи – до 30.12.2020 г. Застройщик имеет право досрочно передать Дольщику объект долевого строительства.

3.1.7. После окончания строительства жилого дома и выдачи разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, Застройщик в течение двух месяцев подготавливает все необходимые документы для оформления права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, достаточных для обеспечения возможности регистрации прав собственности Дольщика.

3.1.8. Передать Квартиру по акту приема-передачи в собственность в срок до 30.12.2020 г., при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п.2.1, настоящего договора и при условии проведения окончательного взаиморасчета между сторонами.

3.1.9. В случае явной невозможности завершения строительства Объекта в срок, указанный в п.1.4. настоящего договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Дольщика сообщение в письменной форме, с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, но не более, чем на три месяца.

3.1.10. Передать объект на баланс товарищества собственников жилья или управляющей компании в течение трёх месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.11. Обеспечить сохранность Объекта и его комплектации до передачи его по акту приема-передачи Дольщику.

3.1.12. Заключить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещений по договору участия в долевого строительстве, со страховой организацией ООО «ПРОМИНСТРАХ» (ИНН 7704216908; КПП 770301001), имеющей лицензию на осуществление такого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

3.1.13. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.14. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности

на день опубликования проектной декларации.

3.1.16. Опубликовать изменения, указанные в п.п. 3.1.13 и [3.1.14](#), в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора, без обращения в судебные органы, в случае просрочки исполнения платежа в течение более чем на 15 дней или систематическим нарушением Дольщиком сроков вынесения платежа, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза (при рассрочке платежей), с уведомлением об этом Дольщика заказным письмом. До расторжения договора Застройщик уведомляет Дольщика о задержке платежа, указав срок, в течение которого Дольщик обязан погасить имеющуюся задолженность, с учетом пени п.7.1.

3.2.2. Досрочно сдать жилой дом в эксплуатацию, то есть до срока указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

3.2.3. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Своевременно вносить платежи в размере и сроки в соответствии с графиком платежей (Приложение № 2).

3.3.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность Квартиру, в течение пятнадцати дней с момента получения уведомления о её готовности к приемке (при отправке уведомления по почте оно считается полученным Дольщиком по истечении пяти дней со дня отправки его заказным письмом).

3.3.3. Дольщик не имеет право отказываться от приемки Квартиры, за исключением случаев наличия существенных недостатков, исключающих его использование как жилое помещение, которые не могут быть устранены.

3.3.4. В случае непринятия (уклонения от принятия) Дольщиком квартиры, вопреки правилам п.3.3.2. настоящего договора, по истечении пятнадцати дней с момента направления повторного письменного уведомления Дольщика, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры с отметкой о неявке Дольщика (отказе Дольщика от приемки квартиры), и отправить его по почте Дольщику.

3.3.5. Своими силами и за свой счет оформить в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю права собственности на квартиру, переданную от Застройщика, не позже трёх месяцев с момента передачи квартиры по акту приема-передачи. Права собственности на Объект возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

3.3.6. Уведомить застройщика о получении свидетельства, подтверждающего право собственности на объект долевого строительства, в течение одного месяца с момента получения (с предоставлением копии).

3.3.7. Не уступать свои права и обязанности по Договору в течение трёх месяцев до окончания срока строительства.

3.3.8. Нести расходы, пропорционально получаемой доли собственности, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, связанные:

3.3.8.1. С единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья;

3.3.8.2. с оплатой коммунально-эксплуатационных платежей.

3.3.9. Не производить перенос дверных проемов, не изменять месторасположение санузлов, место прохождения однопроводных и канализационных стояков, не изменять местоположение и материал инженерных сетей без установленного законодательством порядка. В случае неисполнения своих обязательств, согласно настоящего пункта, Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

3.3.10. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления квартиры до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на Квартиру.

3.4. Дольщик имеет право:

3.4.1. Уступить права и обязанности по Договору во время строительства, за исключением срока 3 месяца до планируемого срока сдачи жилого дома в эксплуатацию. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Дольщик.

4. Передача и прием объекта долевого строительства

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после

получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.3. Объект долевого строительства должен соответствовать проектной документации.

4.4. Для приемки Квартиры Дольщик обязан выехать на Объект и проверить качество выполненных работ и подписать передаточный акт.

4.5. Застройщик передаёт разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или нотариальную удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.6. Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства являются следующие документы: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передаточный акт и другие документы, необходимые в соответствии с требованиями ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при условии 100 % оплаты Дольщиком.

5. Оплата коммунальных платежей.

5.1. Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта, за период с момента приёмки Квартиры по акту до передачи Объекта на баланс товариществу собственников жилья или управляющей компании. Все затраты рассчитываются на основании официально утвержденных тарифов для предприятий жилищно-коммунального комплекса Находкинского городского округа и калькуляции расходов прочих организаций. Сумма указанных в настоящем пункте расходов вносится Дольщиком на расчетный счет или в кассу Застройщика и не входит в размер вносимых денежных средств Дольщиком, указанных в п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Суммы, внесенные Дольщиком согласно п. 5.1. настоящего Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению по мере выставления счетов организациями, обслуживающими жилой дом.

5.3. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Дольщик оплачивает Застройщику расходы, указанные в п. 5.1. настоящего Договора путем внесения авансового платежа за 2 месяца вперед.

5.4. В случае если фактическая сумма расходов указанных в п. 5.1. настоящего Договора окажется выше суммы, предварительно внесенной Дольщиком, последний обязуется произвести доплату путем перечисления недостающих денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

5.5. Дольщик обязуется в срок не позднее тридцати дней с момента оформления его права собственности на квартиру заключить договоры с организациями, обслуживающими жилой дом.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством России.

6.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по Договору, Застройщик имеет право приостановить исполнение всех обязательств по Договору до устранения Дольщиком соответствующих нарушений. Сроки устранения нарушений согласовываются с Застройщиком и оформляются в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.

6.3. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, все штрафные санкции в части переданной Дольщику квартиры, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими жилой дом, оплачиваются Дольщиком за свой счет.

6.4. Застройщик несет ответственность перед Дольщиком за ненадлежащее качество выполнения работ. В случае нарушения качества работ по вине Застройщика, брак устраняется за счет Застройщика.

6.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет **3 (три)**

года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они возникли 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.

7. Особые условия.

7.1. В случае просрочки Дольщиком очередного платежа со следующего дня на всю неоплаченную сумму взноса ежемесячно в течение всего периода рассрочки начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата пени не освобождает Дольщика от уплаты платежа.

7.2. Если Дольщик отказывается выполнять условия, изложенные п. 7.1. настоящего договора, договор расторгается в одностороннем порядке по истечении 10 дней после нарушения Дольщиком установленных сроков оплаты. В этом случае Застройщик обязан возратить Дольщику денежные средства, фактически полученные от последнего, в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента реализации квартиры, указанной в п.1.1. и поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В этом случае Застройщик не возмещает Дольщику какого-либо ущерба, вызванного расторжением договора, удерживает процент, указанный в п.9.3. настоящего договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Дольщиком в связи с этим расторжением.

7.3. При расторжении настоящего договора по основаниям п.7.2. настоящего договора, Дольщик утрачивает право на получение в собственность Объекта, указанного в п.1.1. договора.

7.4. В случае отказа Дольщика от получения денежных средств в течение одного месяца со дня расторжения договора, денежные средства будут перечислены на депозитный счет нотариуса, о чем Дольщику сообщается в письменном виде дополнительно.

7.5. При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон, по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего Договора, которые приведут к дополнительным затратам времени, согласованные сроки сдачи жилого дома в эксплуатацию будут отодвинуты соразмерно этому времени путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.6. В случае отказа Дольщика подписать дополнительное соглашение согласно п. 7.5. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор с последующим извещением Дольщика. В этом случае Застройщик обязан возратить Дольщику денежные средства, фактически полученные от него в течение 5 банковских дней после реализации квартиры и поступления денежных средств на расчетный счет.

7.7. Дольщик не имеет права на производство работ в квартире до получения документов, подтверждающих право собственности.

7.8. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что квартира, указанная в п.1.1 Договора должна быть внесена в единый комплекс недвижимого имущества и подтверждает своё добровольное согласие на членство в товариществе собственников жилья или передачу Объекта на обслуживание управляющей организации.

7.9. В случае если сторона по настоящему договору – Дольщик представлен двумя и более лицами, финансовые взаимоотношения между указанными лицами настоящим договором не регламентируются, а обязательства Дольщика по оплате, указанные в настоящем договоре, должны быть исполнены Стороной по договору – Дольщиком, в лице любого участника данной Стороны.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами

понимаются обстоятельства непреодолимой силы, как-то: стихийные бедствия, военные действия любого характера на данной территории, блокады, эмбарго, изменение законодательства России и другие обстоятельства, не зависящие от воли сторон и препятствующие выполнению сторонами своих обязательств, которые стороны не могли предвидеть при заключении Договора.

8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательства по настоящему договору, вследствие форс-мажорных обстоятельств обязана поставить другую сторону в известность в письменной форме.

8.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, при условии надлежащего уведомления сторон, сроки исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

8.4. В случае наступления более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего продолжения действия Договора или его прекращении.

8.5. Общая сумма Договора и периодические выплаты в период действия настоящего Договора и при его продлении могут быть изменены в случае появления новых обстоятельств, могущих вызвать коммерческие потери сторон: изменение уровня инфляции, цен, тарифов, уровня ссудного процента и других, существенных для сторон показателей.

9. Порядок расторжения договора.

9.1. Договор, может быть, расторгнут по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.

9.2. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика до истечения планового срока ввода Объекта в эксплуатацию возврат денежных средств осуществляется путем продажи квартиры Дольщика, но не менее чем через 30 календарных дней после подачи Дольщиком заявления о расторжении Договора. В этом случае Застройщик обязан возратить денежные средства, фактически внесенные Дольщиком (согласно п.

2.2. настоящего договора) в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента реализации квартиры, указанной в п. 1.1., и поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При этом Застройщик не возмещает Дольщику какого-либо ущерба, связанного с расторжением договора и не несет какой-либо ответственности перед ним.

9.3. В случае расторжения договора по инициативе Дольщика, последний возмещает застройщику расходы, связанные с оформлением документов в размере 1 % от суммы Договора, указанной в п.2.1.

10. Обеспечение исполнения обязательств

10.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее – договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании, в порядке, предусмотренным ст. 12.1 и ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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 осуществляет страхование ответственности- Полис страхования гражданской ответственности № _____ выдан _____ 2018 года страховым обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», заключённого в г. Москва.

10.3. Залог осуществляется в порядке, предусмотренном ст.13-15 ФЗ РФ № 214-ФЗ от 30.12.04 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

11. Заключительные положения.

11.1. Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до фактического исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

11.3. Полное исполнение сторонами своих обязанностей по договору означает достижение целей, которые преследовались при его заключении, и влечет прекращение

договора.

11.4. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями в установленном законом порядке.

11.5. В случае не достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

11.6. Стороны обязаны в недельный срок сообщить об изменении своего юридического и фактического адресов, номеров телефонов, факсов, смены паспорта и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые сторонами, посылаются по адресам, указанным в договоре, и считаются доставленными.

11.7. Договор составлен в 3 (трёх) подлинных экземплярах, по одному для каждой из сторон и экземпляр в Управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, на семи листах и Приложения на двух листах. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

11.8. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.

11.9. Отношения сторон, ответственность и иное, не урегулированное настоящим договором, регулируется действующим законодательством.

11.10. Настоящим Дольщик дает согласие, на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона о персональных данных № 152 от 27 июля 2006 года).

12. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО «Приморстрой»

692519, Приморский край, г. Уссурийск

Ул. Механизаторов, 22-а

Телефон/факс 8 (4234) 31-52-41

ИНН 2511090248

БИК 040507705

КПП 251101001

К/с 301018109000000000705

Р/с 40702810200220000503

ПАО «Дальневосточный банк»

Дольщик:

Ф.И.О.

паспорт серии _____, выдан

_____ года,

зарегистрирован по адресу: _____

“Застройщик” _____ Бай Личэн

“Дольщик” _____