

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилья

г. Южно-Сахалинск

« _____ » _____ 201 г.

Гражданин (ка) года рождения, место рождения: гражданство: , пол: , паспорт: , выдан , к/п: СНИЛС № , зарегистрирован(а) по адресу: , именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с одной стороны, и

Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг», находящееся по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, ИНН 6501092074, ОГРН 1026500521497, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом

№ 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

1.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует, что все разрешения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, получены и являются юридически действительными. Основаниями для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Земельный участок: вид - _____, кадастровый (или условный) номер: _____, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним « ____ » _____ 20 г. сделана запись регистрации № _____.

- Документы-основания: номер регистрации права собственности № от ____ г.

- Разрешение на строительство № ____ от « ____ » ____ 20 г. выдано .

- Проектная декларация.

- Положительное заключение экспертизы проектной документации.

-Аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

- Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанного в части 2 статьи 23 Закона о долевом строительстве, о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона о долевом строительстве.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора (далее – Договор) является долевое участие Сторон в строительстве одной Квартиры, именуемой в дальнейшем «Квартира» (детальная планировка Квартиры – Приложение № 1 к настоящему Договору).

Указанная в настоящем пункте Квартира расположена в строении № ____ в « ____ » на земельном участке площадью ____ кв.м., кадастровый номер (именуемый в дальнейшем – «Дом»).

Основные характеристики Дома		
1.	Вид объекта недвижимости	Здание
2.	Назначение	Многоквартирный дом
3.	Этажность	
4.	Общая площадь	
5.	Материал наружных стен	
6.	Материал поэтажных перекрытий	
7.	Класс энергоэффективности	
8.	Класс сейсмостойкости	
Основные характеристики Квартиры		
1.	Назначение	Жилое помещение
2.	Этаж	
3.	Общая приведенная площадь жилого помещения	

4.	Общая площадь жилого помещения	
5.	Количество и площадь лоджий	
6.	Количество и площадь комнат	
7.	Количество и площадь помещений вспомогательного использования	
8.	Строительный номер	
9.	Ориентация окон	

Расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение Квартиры на этаже Дома определяется Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

2.2. Стороны договорились, что общая приведенная площадь жилого помещения, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными нормативно.

2.3. Вкладом Участника долевого строительства по Договору является внесение денежных средств на долевое строительство Квартиры, а также выполнение иных обязательств, предусмотренных как Законом о долевом строительстве, так и условиями настоящего Договора.

2.4. Застройщик в рамках настоящего Договора осуществляет следующие функции:

2.4.1. выполняет разработку проектно-сметной документации в полном объеме;

2.4.2. выполняет функции генерального подрядчика, производит выбор субподрядчиков;

2.4.3. обеспечивает ведение бухгалтерского учёта на весь период действия Договора;

2.5. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта недвижимости на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

3. РАСЧЁТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Стоимость Квартиры по договору составляет _____ и является твёрдой на весь период действия настоящего договора.

3.2. Оплата стоимости Квартиры производится Участником долевого строительства в рублях путём перечисления денежных средств на счёт, указанный в реквизитах Застройщика в разделе 12 Договора. Днём оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика. Оплата суммы стоимости Квартиры (или её частей) может быть произведена за Участника долевого строительства третьими лицами с указанием номера Договора, фамилии Участника долевого строительства.

3.3. Стоимость Квартиры, указанная в п.3.1. настоящего Договора, в размере _____, вносится Участником долевого после государственной регистрации Договора путём внесения платежей единовременно в срок до _____ или в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей вносится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора путем внесения платежей единовременно в срок до _____.

- Оставшаяся часть суммы в размере _____ (_____) рублей уплачивается Участником долевого строительства Застройщику после государственной регистрации настоящего Договора в срок до _____, за счет кредитных средств получаемых Участником долевого строительства по кредитному договору № _____ от _____ 20 г., заключенному между Участником долевого строительства и банком _____ () являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банк России на осуществление банковских операций № _____, местонахождение: _____, ИНН _____, БИК _____ на сумму _____ (_____) рублей ____ копеек РФ сроком на _____ месяца.

При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Заемщику, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору участия в долевом строительстве права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

Залогодержателем завершено строительство объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства (Заемщик). Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной.

В случае, если по каким-либо причинам государственная регистрация залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по кредитному договору не была произведена, то Участник долевого строительства (Заемщик) заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения

сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

3.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом, Стороны приходят к соглашению о том, что акт приёма-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника долевого строительства, и Застройщик освобождается от ответственности за просрочку передачи Квартиры.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Обеспечить строительство Дома с выполнением функции Застройщика.

4.2.2. Ввести Дом в эксплуатацию не позднее «_____» _____20 года и получить в установленном законодательстве порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в течение 6 месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии оплаты Участником долевого строительства всей стоимости Квартиры согласно разделу 3 настоящего Договора.

Квартира передаётся с установленными окнами, межкомнатными дверями, металлической входной дверью, с вводами до помещений пользования внутренних сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, с установленной сантехникой, с системой естественной вентиляции, отопления, внутриквартирными электрическими разводками, включая электросчетчик, с обоями на стенах, побеленными потолками, линолеумом на полу. В ванной и туалете на полу уложен кафель, стены окрашены. Кухня не комплектуется мойкой и электропечью.

4.2.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Квартиры к приёму-передаче согласно подп. 4.2.3 Договора. Датой получения корреспонденции считается дата, проставленная в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении, либо дата получения корреспонденции адресатом, указанная на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> при невозвращении уведомления Застройщику.

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, или почтовое отправление вернется Застройщику в связи с истечением срока хранения или отсутствием адресата по указанному адресу, уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства с даты первой неудачной попытки вручения почтовой корреспонденции, отраженной на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> и (или) на почтовом конверте.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, установленный Договором, если уведомление о готовности Квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры.

4.2.5. В случае досрочного выполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, указанного в подп. 4.2.3. Договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязан принять Квартиру по акту.

4.2.6. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2.7. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры или при необоснованном отказе от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом, риск случайной гибели или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере 0,15% от стоимости Квартиры за каждый день нарушения срока приемки Участником долевого строительства Квартиры.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Квартиры и выполнении иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) Законом о долевом строительстве.

К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.4.1. Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Квартиры и обязуется производить выплату в размерах и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4.2. Участник долевого строительства не вправе производить изменение конструктивных элементов и фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства также до регистрации права собственности на Квартиру не вправе производить перепланировку, а также иные ремонтные работы, влекущие уменьшение общей площади передаваемой Квартиры.

4.4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Квартиры к приёму-передаче, обязан принять Квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При наличии замечаний к качеству строительно-монтажных работ, которые привели к ухудшению качества Квартиры, или выявления иных недостатков, которые делают ее непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи со ссылками на несоответствие качества Квартиры положениям Договора, проектной документации, Закона о долевом строительстве, технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа. Данный отказ с перечнем выявленных недостатков составляется по форме, утвержденной Сторонами в Приложении № 2 к Договору. Применение такой формы является для Сторон обязательным.

При наличии иных замечаний Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт, но вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанный акт составляется Сторонами в порядке, предусмотренном п. 4.6 Договора. При этом замечания, отраженные в соответствующем акте, безвозмездно устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в разумный срок.

4.4.4. После подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком расходы по оплате всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры, несет Участник долевого строительства. В случае не соблюдения сроков подписания и принятия Квартиры по акту приема-передачи, обязанность по оплате указанных в настоящем пункте расходов возникает у Участника долевого строительства с даты, когда он должен был согласно условиям настоящего Договора принять Квартиру по акту приема-передачи. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

4.4.5. Неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, установленный п. 4.4.3 Договора, либо в срок, согласованный Сторонами в акте о выявленных недостатках, (в том числе неполучение направленной по указанному в настоящем Договоре адресу корреспонденции, а также изменение паспортных данных, адреса, телефона и т.п., о чем Участник долевого строительства не поставил в известность Застройщика при условии, что это привело к задержке передачи объекта долевого строительства не по вине Застройщика) и/или необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры, считаются уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.

4.4.6. Замечания по качеству работ, выполненных с отступлением от требований СП, устраняются Застройщиком безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

4.4.7. Споры по качеству работ решаются в порядке, указанном в разделе 9 настоящего Договора.

4.4.8. В случае смерти гражданина, выступающего Участником долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.9. В случае отказа наследников от вступления в Договор, Застройщик возвращает наследникам внесенные Участнику долевого строительства долевые взносы по оплате стоимости Квартиры в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в течение 90 календарных дней с даты получения письменного заявления, за вычетом затрат, связанных с содержанием Квартиры.

4.4.10. Участник долевого строительства обязан своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствие с Договором, подписания Сторонами акта о передаче Квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и законом.

4.6. При наличии недостатков качества объекта долевого строительства, выявленные как при его приемке, так и в течение гарантийного срока, составляется соответствующий акт, который должен отвечать следующим условиям:

- подписывается Участником долевого строительства лично совместно с Застройщиком (при

приемке Квартиры), либо Участником долевого строительства (в рамках гарантийных обязательств);

- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- акт должен содержать информацию о выявленном несоответствии объекта долевого строительства со ссылками на положения настоящего Договора, Закона о долевом строительстве, технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа, по отношению к которым выявлено несоответствие.

При несоблюдении указанных выше условий, предъявленное требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Участнику долевого строительства запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству внутренних инженерных сетей, проводить перепланировку и переустройство Квартиры до получения свидетельства о праве собственности на данную Квартиру. В случае, если такой факт будет установлен, все расходы по приведению Квартиры в состояние, соответствующее проекту, будут возложены на Участника долевого строительства. Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 2% от стоимости Квартиры.

5.2. Оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе оплачивает расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, государственной пошлины за регистрацию всех последующих дополнительных соглашений, уступки права, права собственности на Квартиру.

5.3. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства для регистрации права собственности следующие документы: Договор долевого участия (1 экз.), акт приёма-передачи (2 экз.), справку об уплате долевых взносов (1 экз.). Участник также получает инструкцию по эксплуатации Квартиры, нежилых помещений и помещений общего пользования.

5.4. С момента фактической передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства до момента перезаключения договоров с электро-, тепло, водоснабжающими организациями и организациями, оказывающими услуги по техническому содержанию Дома на ТСЖ или управляющую организацию (в зависимости от выбранного собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления) Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на электричество, тепло, воду, водоотведение, мусороудаление, техническое содержание и иные расходы, возникающие у Застройщика в связи с эксплуатацией и обслуживанием данной Квартиры.

Возмещение расходов, указанных в настоящем пункте, производится Участником долевого строительства по отдельным счетам Застройщика либо по счетам обслуживающей (эксплуатирующей) организации, с которой у Застройщика заключен гражданско-правовой договор, дающий право получать данные денежные средства у Участника долевого строительства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию договоров долевого участия в строительстве жилья.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2.2. Обязательства Участника долевого строительства 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.

6.3. В случае отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилья на любом этапе работ, кроме случая, указанного в подп. 4.2.6 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им долевые взносы, за вычетом пени, начисленной за просрочку платежей, не позднее 90 календарных дней со дня расторжения настоящего Договора. Кроме того, Застройщик взыскивает (удерживает) неустойку в размере 15% цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

6.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в соответствии с настоящим Договором более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более двух месяцев.

При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, указанных в настоящем пункте, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать)

дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.5. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине Застройщик обязуется возвратить денежные средства Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) (собственные и кредитные), с учетом положений п. 6.3. настоящего Договора, путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства (Заемщика Банка), № _____, открытый в _____, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не позднее чем за 5 рабочих дней после их отправки.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом и требованиям СНиП.

7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества многоквартирного жилого дома в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам, СП, ГОСТ и иным нормативным техническим документам.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, на окна и дверь – 1 год. Действие гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие изделия объекта долевого строительства (Квартиры), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет - 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства. В течение гарантийного срока, установленного настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязуется соблюдать требования Инструкции по эксплуатации квартиры, нежилых помещений и помещений общего пользования, передаваемой Застройщиком одновременно с актом приема-передачи Квартиры. Несоблюдение Участником долевого строительства указанной Инструкции, повлекшее повреждение (порчу, утрату) Квартиры (изделий, конструкций, материалов), лишает права требования устранения возникших недостатков.

7.4. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить об этом Застройщика и обеспечить беспрепятственный доступ в Квартиру для ее обследования Застройщиком, предварительно согласовав дату и время обследования. Отказ Участника долевого строительства в предоставлении Застройщику указанного доступа, либо отсутствие Участника долевого строительства или его доверенного лица на объекте долевого строительства Стороны договорились принимать как отказ от заявленных недостатков. Об отказе в предоставлении доступа в Квартиру или отсутствии такового ввиду отсутствия Участника долевого строительства либо его доверенного лица, Застройщик или его представитель составляют односторонний акт.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, СП, ГОСТ, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих

обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, указанного в подп. 4.2.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки. Если Участник долевого строительства является гражданином, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.3. За просрочку платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. За просрочку платежей, предусмотренных п. 5.4. настоящего Договора Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по выплате долевых взносов за Квартиру, а Дом введен в эксплуатацию, Застройщик имеет право не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной выплаты цены настоящего Договора Участником долевого строительства, штрафных санкций, начисленных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора, затрат связанных с содержанием Квартиры, в том числе за тепло, воду, электроэнергию, водоотведение, мусороудаление, охрану и т.д.

8.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся:

- а) стихийные бедствия;
- б) военные действия;
- в) принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению настоящего Договора или принятие этими органами правовых актов необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора;
- г) ненадлежащее исполнение эксплуатирующими организациями (АО «СКК», ПАО «Сахалинэнерго», МКП «Городской водоканал» и т.д.) своих обязательств по подключению Дома к инженерным и электрическим сетям.
- д) другие аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Не урегулированные вопросы рассматриваются между Сторонами в соответствии с Федеральным законом 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуры медиации) от 27.07.2010 г.

9.2. Стороны договорились, что порядок разрешения споров, указанный в настоящем Договоре, признается медиативной оговоркой.

9.3. До начала проведения процедуры медиации обязательно предъявление претензии, которая должна быть рассмотрена в 30-дневный срок.

9.4. При отказе в удовлетворении претензии либо по истечении 30-дневного срока Стороны обязаны определить медиатора для разрешения данного спора, при этом срок проведения самой процедуры медиации не может превышать 60 календарных дней с момента согласования между Сторонами кандидатуры медиатора.

9.5. В случае если спор, возникший между Сторонами, не может быть разрешен с помощью процедуры медиации в сроки, указанные в п. 9.4. настоящего Договора, то Сторона, считающая, что ее права нарушены, вправе обратиться в Южно-Сахалинский городской суд для разрешения данного спора.

9.6. Условия настоящей медиативной оговорки не применяются к спорам между Застройщиком и Участником долевого строительства, ответственность за которые наступает в соответствии с п.п. 6.4., 8.3., 8.4. настоящего Договора.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (цессия) допускается только с согласия Застройщика и после уплаты им цены Договора или одновременно с

переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

10.3. Подготовка и оформление документов, связанных с уступкой прав требований по настоящему Договору, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

10.4. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка подлежит государственной регистрации и осуществляется при условии письменного согласия Банка (если оплата производится с участием кредитных (заемных) средств), полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, персональных данных Стороны обязаны немедленно, в течение 5 (пяти) дней в письменном виде извещать друг друга. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

11.2. Сроки, установленные настоящим Договором, исчисляются в календарных днях, месяцах, годах, если иное прямо не указано в тексте самого Договора.

11.3. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 4.2.4 Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS-сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу <http://твоянедвижимость.рф>.

11.4. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и постановку на кадастровый учет, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности, а также при необходимости оповестить Участника долевого строительства об иных событиях/мероприятиях Застройщика. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления, направленного по адресу: 693020, г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, с пометкой «отдел продаж», либо на электронную почту kvartira@sakh-eng.ru.

11.5. Все изменения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1: Детальная планировка Квартиры;

- Приложение № 2: Акт осмотра объекта долевого строительства с отказом от подписания акта приема-передачи (типовая форма).

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

12.1. **Застройщик:** АО «Сахалин-Инжиниринг», 693020, г.Южно-Сахалинск, улица Ленина 69, тел. 456-000 (приёмная); 456-456 (отдел продаж), р/с _____ открыт в _____, к/с в _____, БИК 040813608, ИНН 6501092074, КПП 650101001.

12.2. **Участник долевого строительства:** Гражданин (ка , года рождения, место рождения: , гражданство: , пол: , паспорт: , к/п: 652-001, СНИЛС № , зарегистрирован(а) по адресу: , тел. , e-mail:

ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ Р.В. Альперович

АКТ ОСМОТРА
объекта долевого строительства
с отказом от подписания акта приема-передачи
(типовая форма)

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 20__ г.

Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Граждан (ка)**, года рождения, место рождения: , гражданство: Российская Федерация, пол: , паспорт: , выдан , к/п: , СНИЛС № , зарегистрирован по адресу: , именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В ходе осмотра Квартиры № _____ в доме № _____, по улице _____ в г. Южно-Сахалинске (далее - Квартира), построенной в соответствии с условиями Договора № _____ участия в долевом строительстве жилья от _____ (далее Договор), были выявлены следующие замечания:

2. Указанные в п. 1 настоящего акта замечания к качеству объекта долевого строительства не соответствуют следующим положениям Договора, проектной документации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон участия в долевом строительстве), технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа*:

3. Подписание настоящего акта Застройщиком не означает безусловного признания вышеуказанных замечаний в качестве существенных и объективно препятствующих приемке Квартиры. Подписание настоящего акта Застройщиком лишь фиксирует наличие замечаний Участника долевого строительства.

Данные замечания будут рассмотрены Застройщиком в кратчайший срок. О результатах рассмотрения Участнику долевого строительства будет направлен письменный мотивированный ответ.

4. Подписывая настоящий акт, Участник долевого строительства отказывается от принятия Квартиры по акту приема-передачи.

5. Участник долевого строительства предупрежден о том, что в случае признания выявленных замечаний как не препятствующих использованию Квартиры по назначению и регистрации права собственности, уведомление о готовности Квартиры к передаче, направленное в адрес Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.2.4 Договора, является надлежащим.

Необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры будет свидетельствовать об уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в связи с чем, после истечения установленного Законом об участии в долевом строительстве срока, Застройщиком будет составлен односторонний акт о передаче Квартиры. Риск случайной гибели Квартиры перейдет к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры (п. 4.2.7 Договора).

При этом, на основании п. 4.4.4 Договора на Участника долевого строительства будет возложена обязанность по оплате/компенсации расходов всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры с даты, когда он должен был согласно условиям Договора принять Квартиру по акту приема-передачи.

Участник долевого строительства осведомлен, что Застройщик вправе взыскать с него пеню в размере 0,15% от стоимости Квартиры за каждый день нарушения срока приемки Квартиры (п. 4.2.7 Договора).

6. Участник долевого строительства признает, что в полной мере осознает свои действия (бездействие), совершаемые в рамках настоящего акта, предвидит возможность наступления последствий, указанных в п. 5 настоящего акта, и сознательно допускает их наступления.

7. Настоящий акт составлен на 2 (двух) листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____

_____ / _____

* заполнение данного пункта в соответствии с п. 4.6 Договора, ч. 5 ст. 8 Закона о долевом строительстве является обязательным