

ДОГОВОР № ---
участия в долевом строительстве
«Два жилых дома в г. Уссурийске в районе ул. Нахимова»

Приморский край, г. Уссурийск

“ --- ” ----- 20--- г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ар.Сей», ИНН 2511060638, зарегистрированное 19 июня 2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №9 по Приморскому краю, ОГРН 1082511002551, Свидетельство о государственной регистрации Серия 25 №003017536, адрес местонахождения: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Плеханова, д. 20, помещение 1, в лице генерального директора Арушанян Сейрана Сергеевича, действующего на основании Устава общества, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин РФ -----, ----- года рождения, паспорт ----- выдан ----- 201--- г. -----, код подразделения -----, проживающий по адресу: -----, именуемый далее «**Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке (местоположение установлено примерно в 13 м по направлению на юг от ориентира здание-штаб с клубом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Нахимова, д.11, кадастровый номер 25:34:016802:2301) «**Два жилых дома в г. Уссурийске в районе ул. Нахимова**», (далее по тексту – «**Объект**»), принадлежащем Застройщику на праве собственности (договор купли-продажи имущества от 21.10.2016 г.; дата регистрации права: 01.11.2017 № 25:34:016802:2301-25/005/2017-1) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства (далее по тексту – «**Объект долевого строительства**») – квартиру, находящуюся в Объекте (далее по тексту - «**Квартира**»), и долю в праве собственности на общее имущество, согласно проектной декларации (далее по тексту – «**Общее имущество**») в Объекте, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный Договором долевой взнос (цену Договора) (далее по тексту - «**Долевой взнос**») и принять Объект долевого строительства по акту приёма-передачи **в собственность** (далее по тексту – «**Акт приема-передачи**») после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики Объекта приведены в приложении №2 к Договору. Описание Квартиры содержится в п. 1.2. Договора и в Приложении № 2 к Договору.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

---комнатное жилое помещение (Квартира), расположенное в многоквартирном жилом доме № 2, расположенном на земельном участке с кадастровым номером: 25:34:016802:2301 (местоположение установлено примерно в 13 м по направлению на юг от ориентира здание-штаб с клубом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Нахимова, д.11), **номер квартиры: ---; на ---этаже**, по проектной документации **Общая приведенная площадь --- кв.м.** (с учетом лоджий и балконов), **площадью --- кв.м.** (без учета лоджий и балконов), соответствующее Плану объекта долевого строительства, приводится в Приложении № 1 к Договору (выделен цветом).

Стороны пришли к соглашению, что в смысле данного пункта Договора они будут использовать следующие определения:

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры) – площадь Объекта долевого строительства (квартиры) с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5;

Площадь Объекта долевого строительства (квартиры) - площадь Объекта долевого строительства (квартиры) без учета площади лоджии и/или балкона;

Указанная в настоящем пункте площадь Объекта долевого строительства является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров организацией, осуществляющей инвентаризацию и постановку на кадастровый учет (далее по тексту - «**Кадастровый инженер**»).

1.3. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, далее по тексту – «**Регистрирующий орган**») при предъявлении Дольщиком на государственную регистрацию требуемых действующим законодательством РФ документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- установка входной металлическая двери;
- установка окон из ПВХ с устройством отливов, без отделки откосов и без установки подоконника;
- остекление лоджий, без отделки откосов;
- устройство межкомнатных перегородок;
- монтаж электропроводки по проекту;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- монтаж стояков холодного водоснабжения и канализации без их поквартирной разводки;
- установка поквартирных приборов учета;
- выполнение цементно-песчаной стяжки пола;

- оштукатуривание кирпичных стен;
- установка контроля доступа - домофон;
- монтаж системы противопожарной сигнализации;

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства (дольщиков) на основании следующих документов:

- разрешение на строительство выданное Управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа 22 мая 2018 года № 25-311000-213-2018.

- договор купли-продажи имущества от 21.10.2016 г.; дата регистрации права собственности на земельный участок: 01.11.2017 № 25:34:016802:2301-25/005/2017-1, площадью земельного участка 7378 кв.м., на котором осуществляется строительство Объекта;

- проектная декларация 18-25-000095-04 от 25 мая 2018 года (положительное заключение о соответствии от 19.06.2018 г. № 05-33/2018)

Стороны подтверждают, что Дольщик ознакомлен с содержанием вышеуказанных документов.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

2.1.2. Построить Объект долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией.

2.1.3. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче или вручить Дольщику лично под расписку.

2.1.6. Передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в Регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру, не позднее чем через 30 (тридцать) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.7. Произвести обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Дольщик обязуется:

2.2.1. Внести Долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2.2. Принять Квартиру и подписать Акт приёма-передачи в срок, указанный в п. 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки Квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр Квартиры с подписанием соответствующего акта осмотра.

2.2.4. Нести все риски случайной гибели или повреждения Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и Общего имущества, со дня подписания Акта приёма-передачи Квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с п. 3.5. Договора.

2.2.5. Дольщик соглашается нести все расходы по содержанию Квартиры и Общего имущества, осуществлять оплату коммунальных услуг с момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.5. Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

При этом обязательство, описанное в настоящем пункте Договора, расценивается как возникшее из Договора и принятое Дольщиком.

2.2.6. Дольщик с даты Акта-приема передачи Квартиры несет бремя ее содержания, а также пропорционально площади Квартиры несет расходы по обслуживанию и управлению Объектом до момента выбора способа управления Объектом в соответствии с действующим жилищным законодательством РФ.

2.2.7. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору с письменным уведомлением об этом Застройщика и только после уплаты им цены Договора. Дольщик вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц только с предварительного письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в Регистрирующем органе. Все действия для совершения государственной регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт. Стороны договорились, что уступка прав по Договору оформляется подписанием трехстороннего Соглашения между Застройщиком, Дольщиком и лицом, которому уступаются права (новым Дольщиком).

2.2.8. Своими силами и за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства (квартиру) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Права собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

2.2.9. Производить монтаж внешних блоков систем кондиционирования на фасаде многоквартирного дома в строго отведенных и оборудованных для этого местах. Дренажные трубки кондиционера (в том числе трубки слива конденсата

кондиционера, дренажный шланг, дренажный сифон, переходники и уплотнители для отвода в канализацию и т.п.) должны монтироваться в общую водосточную систему многоквартирного жилого дома, при этом цвет монтируемых элементов должен соответствовать цвету фасада.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Срок окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию: **Многоквартирный жилой дом № 1 – не позднее 4 квартала 2022 года; Многоквартирный жилой дом № 2 – не позднее 4 квартала 2020 года.**

Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, указанную в п.1.2 Договора по Акту приёма-передачи не позднее **одного месяца** со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее чем за 1 (один) месяц до наступления срока, указанного в п. 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее чем за 1 (один) месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п. 3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее приёмке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приёма-передачи Квартиры только в случае, если в результате осмотра Квартиры Сторонами был составлен Акт осмотра (далее по тексту – «**Акт осмотра**») с перечнем несоответствий передаваемой Квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой Квартиры Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2 (двух) дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Дольщику лично под расписку.

3.5. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в течение Срока и / или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 3.4. Договора) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, либо по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения Срока (п. 3.3. Договора), либо по истечении 2 (двух) месяцев с даты, в которую оператор почтовой связи направил заказное письмо-уведомление обратно Застройщику, в зависимости от того, какой срок наступит раньше, составляет односторонний Акт приёма-передачи Квартиры. Односторонний Акт приёма-передачи Квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком Уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу. Уклонением Дольщика от принятия Квартиры и подписания Акта приёма-передачи признается неявка Дольщика в дату подписания в офис Застройщика или необеспечение явки уполномоченного представителя Дольщика для этих целей.

3.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи Квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, комплектность и качество которой соответствуют условиям Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими условиям Договора при условии, что в Квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в п. 1.4. Договора.

4.3. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

4.4. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры понимается непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г., и иными нормативными актами.

4.5. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством. Указанный гарантийный срок составляет **5 (пять) лет** и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

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

Застройщик не несет ответственность за недостатки Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта и/или переоборудования, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, выполнял несогласованные врезки в стояки водоснабжения, канализационные стояки, стояки отопления, выполнял несогласованные подключения к системе электроснабжения и слаботочным сетям Объекта, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.6. Если Квартира не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен Акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Стороны договорились, что Дольщик согласно ч.2. ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в Акте осмотра Сторонами.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА (ДОЛЕВОЙ ВЗНОС)

5.1. Размер Долевого взноса определяется как произведение размера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) на цену 1 кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и составляет **----- (-----) рублей**. Цена 1 кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет **----- (-----) рублей**.

Экономия денежных средств, полученных от Дольщика в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между размером Долевого взноса и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

5.2. Дольщик обязан внести Долевой взнос несколькими платежами в сроки, установленные графиком оплаты (далее по тексту – «График оплаты»), являющимся Приложением № 3 к Договору. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчётный счет Застройщика, указанный в разделе 10 Договора. Днем исполнения Дольщиком обязанности по внесению Долевого взноса в безналичном порядке считается день зачисления суммы платежа на расчётный счет Застройщика. Расходы по выполнению банком Застройщика операций по приему и перечислению денежных средств Дольщика по Договору несет Дольщик.

5.3. Если после проведения обмеров Квартиры «кадастровым инженером» ее площадь (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 2 кв.м. в большую сторону, Стороны производят перерасчет цены Договора и Дольщик доплачивает Застройщику стоимость разницы между площадью Квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью Квартиры по результатам обмеров «кадастровым инженером» в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика и счёта, но в любом случае не позднее чем за 10 (десять) дней до подписания Акта приёма-передачи.

5.4. Если после проведения обмеров Квартиры «кадастровым инженером» ее площадь (площадь всех частей Квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, более чем на 2 кв.м. в меньшую сторону, Застройщик возвращает Дольщику стоимость разницы между площадью Квартиры по Договору (п. 1.2. Договора) и площадью Квартиры по результатам обмеров «кадастровым инженером» в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего заявления Дольщика на счёт, указанный в заявлении Дольщика.

5.5. В целях осуществления перерасчета цены Договора в вышеуказанных случаях Стороны согласовали стоимость 1 кв.м. площади Квартиры в размере **----- (-----) рублей**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади Квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.6. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты по согласованному Графику оплаты Застройщик имеет право расторгнуть Договор и взыскать с Дольщика неустойку в соответствии с действующим законодательством и порядком, предусмотренном разделами 6, 7 Договора. В этом случае финансовые обязательства Дольщика по Договору будут считаться нарушенными с момента нарушения сроков оплаты, предусмотренных согласованным Сторонами Графиком оплаты.

5.7. Застройщик берет на себя обязательства за счёт Долевого взноса Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.8. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Долевым взносом на цели строительства Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями Договора, а также на иные цели,

предусмотренные законодательством РФ для создания и ввода Объекта в эксплуатацию. Застройщик может направлять средства Долевого взноса, в том числе, на возмещение затрат, понесенных до заключения Договора.

5.9. Размер Долевого взноса является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам п.п. 5.3., 5.4. Договора. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, а также иным способом, предусмотренным действующим законодательством РФ.

5.10. Стороны договорились, что при осуществлении расчётов по цене Договора в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по договору участия в долевом строительстве № --- от --- года за Квартиру № ---. НДС не облагается.*». Долевой взнос оплачивается Дольщиком согласно Приложения № 3 к Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Застройщик несет ответственность в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.2. При нарушении Дольщиком сроков оплаты, указанных в разделе 5 и Приложении № 3 Договора, Застройщик вправе взыскать неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Если Квартира построена с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч.1 ст. 7 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.3.1. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

6.4. Застройщик не несет ответственности по Договору, если невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств вызвано действиями или бездействием государственных органов и учреждений, при условии наличия факта обращения Застройщика или уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства, принятие органами власти или управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения Договора. При наступлении указанных обстоятельств Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. 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 Российской Федерации.

7.2. На основании статьи 32 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 (ред. От 03.07.2016) «О защите прав потребителей» Дольщики вправе отказаться от исполнения договора в любое время при условии оплаты Застройщику фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Дольщика.

8.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

8.4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации и Федерального [закона](#) от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в Регистрирующем органе. Застройщик организует передачу документов в Регистрирующий орган. Дольщик вправе выдать Застройщику доверенность и комплект необходимых для государственной регистрации Договора документов. Застройщик не несет ответственности за действия/бездействия Регистрирующего органа в связи с регистрацией Договора.

9.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.3. Все дополнения и приложения к Договору действительны в случае их составления в письменной форме, подписания обеими Сторонами и государственной регистрации в Регистрирующем органе.

9.4. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.6. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

Стороны пришли к соглашению, что любое почтовое уведомление считается полученным, а Сторона уведомленной надлежаще, если почтовое отправление вернулось с отметкой почтовой организации о выбытии адресата, истечении срока хранения корреспонденции, ненахождении адресата по адресу отправки и с иной аналогичной отметкой. В связи с этим Стороны согласовали, что Сторона считается надлежаще уведомленной по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты отправки уведомления. Каждая из Сторон обязуется обеспечивать получение почтовой корреспонденции в ее адрес.

9.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных.

9.8. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 1 (один) экземпляр – для Дольщика, 1 (один) экземпляр – для Регистрирующего органа.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Ар.Сей»

Местонахождение: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Плеханова, 20, помещение 1

Телефон: +7 (4234) 32 32 88,

Факс: +7 (4234) 32 32 88

ИНН 2511060638 / КПП 251101001, ОГРН 1082511002551

р/с 40702810850000010501 в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк г. Хабаровск

Кор.сч. 30101810600000000608

БИК 040813608

Дольщик:

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____ 201--- г.
_____, код подразделения _____, проживающий по адресу: _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

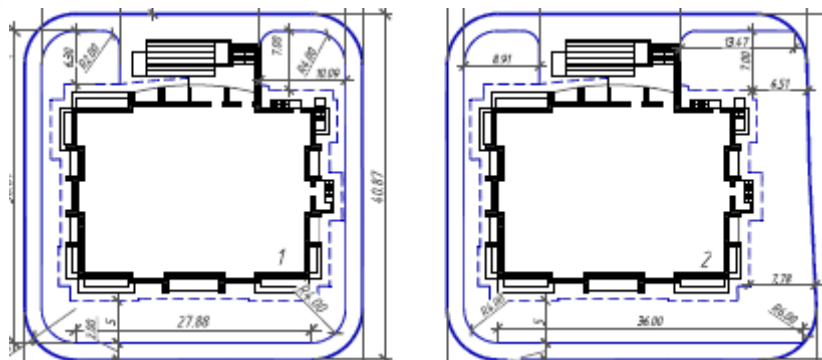
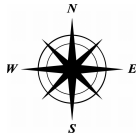
Общество с ограниченной ответственностью
«Ар.Сей»

Генеральный директор

_____/Арушанян С.С./
М.П.

Дольщик:

_____/_____/



План объекта долевого строительства



Подписи сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ар.Сей»

Дольщик:

Генеральный директор

_____/Арушанян С.С./

_____/_____/

1. Основные характеристики Объекта.

Многоквартирный жилой дом № 1:	Многоквартирный жилой дом № 2:
Вид – 1-подъездный многоквартирный жилой дом.	Вид – 1-подъездный многоквартирный жилой дом.
Назначение – жилое;	Назначение – жилое;
Этажность – 16;	Этажность – 16;
Количество этажей – 17;	Количество этажей – 17;
Кровля – плоская;	Кровля – плоская;
Общая площадь многоквартирного дома – 8551,75 кв.м.;	Общая площадь многоквартирного дома – 8551,75 кв.м.;
Материал наружных стен – облицовочный керамический кирпич 120 мм, утеплитель 130 мм, монолитный железобетонный слой толщиной 200 мм, керамический кирпич 120 мм.;	Материал наружных стен – облицовочный керамический кирпич 120 мм, утеплитель 130 мм, монолитный железобетонный слой толщиной 200 мм, керамический кирпич 120 мм.;
Полэтажные перекрытия – сборные-железобетонные; монолитные железобетонные;	Полэтажные перекрытия – сборные-железобетонные; монолитные железобетонные;
Класс энергоэффективности – А+;	Класс энергоэффективности – А+;
Класс сейсмостойкости – 6 баллов;	Класс сейсмостойкости – 6 баллов;

2. Описание Объекта долевого строительства (квартиры):

1	Номер жилого дома в комплексе		
2	Номер квартиры		
3	Этаж		
4	Общая приведенная площадь квартиры (включает площадь балконов и (или) лоджий), кв.м.		
5	Площадь квартиры (не включает площадь балконов и (или) лоджий), кв.м.		
6	Количество комнат		
7	Площадь комнат	Условный номер	Площадь, кв.м.
8	Площадь помещений вспомогательного использования	Наименование помещения	Площадь, кв.м.

Подписи сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ар.Сей»

Дольщик:

Генеральный директор

_____/Арушанян С.С./
 М.П.

_____/_____/

ГРАФИК ОПЛАТЫ

№	Дата платежа	Плановый взнос (в рублях РФ)
1	Не позднее 3 (трех) дней Но не ранее даты регистрации договора в регистрирующем органе	
2		

График оплаты может быть пересмотрен только по взаимному согласию Сторон.

Подписи сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Ар.Сей»

Дольщик:

Генеральный директор

_____/Арушанян С.С./
М.П.

_____/_____/