

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Северск Томской области

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Комфорт»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Зверева Кирилла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ г.р., место рождения:

\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., зарегистрированного по адресу:

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующие значения.

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - Общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.2. Информация о Застройщике включает сведения:

1.2.1. О фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения Застройщика, а также о режиме его работы

1.2.2. О государственной регистрации Застройщика.

1.2.3. Об учредителях (участниках) Застройщика, которые обладают пятью и более процентами голосов в органе управления этого юридического лица, с указанием фирменного наименования (наименования) юридического лица - учредителя (участника), фамилии, имени, отчества физического лица - учредителя (участника), а также процента голосов, которым обладает каждый такой учредитель (участник) в органе управления этого юридического лица.

1.2.4. О проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию.

1.2.5. О виде лицензируемой деятельности, номере лицензии, сроке ее действия, об органе, выдавшем эту лицензию, если вид деятельности подлежит лицензированию в соответствии с Законом 214-ФЗ и связан с осуществлением Застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.2.6. О финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) Разрешение на строительство.
- 2) Техничко-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома.
- 3) Заключение экспертизы проектной документации (если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом).
- 4) Проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения.
- 5) Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными магазином и нежилыми помещениями по ул. Славского, 24 в г. Северске» по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Славского, 24 (далее – Дом) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, объект долевого строительства, определенный в п. 2.3 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства по соответствующему передаточному акту.

2.2. Застройщик осуществляет застройку земельного участка площадью 8 844 кв.м. с кадастровым номером 70:22:0010110:7584, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Славского, 24, принадлежащего Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка №180 от 14.09.2017 г.

2.3. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), а также общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав указанного Дома,

строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, при условии выполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором, следующий Объект долевого строительства, находящийся в Доме:

Наименование: \_\_\_\_\_ квартира.

Назначение: жилое.

Подъезд: \_\_\_\_.

Этаж: \_\_\_\_.

Номер помещения: \_\_\_\_\_.

Количество комнат: \_\_\_\_.

Общая площадь с учетом площади балкона (лоджии): \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь жилого помещения: \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь балкона (лоджии) с применением понижающего коэффициента (балкон – 0,3, лоджия – 0,5): \_\_\_\_\_ кв.м.

2.4. Планировка Объекта долевого строительства с указанием расположения по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, оконных проемов и т.д.), местоположение на этаже Дома указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью.

2.5. При возникновении Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.6. Основные характеристики Дома согласно проектной документации:

Вид: Многоквартирный дом.

Назначение: жилое.

Этажность: 14.

Общая площадь: 20 695,61 кв.м.

Материал наружных стен: Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий: Сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности: b+.

Класс сейсмостойкости: до 6 баллов (СП 14.13330, 2011 и ОСП-97) в соответствии СП 14.13330.2014.

Окончательное определение основных характеристик Дома и Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.7. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

2.7.1. Действующим разрешением на строительство Дома от «15» мая 2018 г. № RU 70304000-016-18, выданным Администрации ЗАТО Северск.

2.7.2. Опубликованной и размещенной (или представленной Участнику долевого строительства) проектной декларацией номер 18-70-000008-04 от 27.06.2018 года.

2.7.3. Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей право собственности или право аренды Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Дома, от «20» июня 2018 г. № 70/091/006/2018-2179.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.2. Обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Объект долевого строительства, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая

Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства в нем.

3.1.4. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2021 г.

3.1.5. После окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств передать последнему по передаточному акту в порядке, предусмотренном Разделом 5 настоящего Договора, Объект долевого строительства и все необходимые документы для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.1.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

3.1.7. Не позднее 30 дней со дня подписания передаточного акта с Участником долевого строительства совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.1.8. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

3.1.9. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения на объекте долевого строительства коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других необходимых систем.

3.1.10. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2.2. В порядке, предусмотренном Разделом 5 настоящего Договора, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт.

3.2.3. Предоставить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществить такую регистрацию за свой счет.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

3.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию недвижимости, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

3.4.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации.

3.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.7. Участник долевого строительства является залогодержателем Дома, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности (или на праве аренды) в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ.

3.8. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

3.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик. С момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства либо составления в установленных настоящим Договором случаях Застройщиком одностороннего акта риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя его содержания несет Участник долевого строительства.

3.10. По окончании строительства Дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию Участник долевого строительства не возражает и дает свое согласие на передачу в случае необходимости инженерных коммуникаций квартального и городского значения, построенных согласно проектно-сметной документации для инженерного обеспечения Дома, на баланс эксплуатирующим службам муниципального образования и/или управляющей организации на безвозмездной основе.

3.11. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

3.12. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3.13. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей**, исходя из стоимости одного квадратного метра – \_\_\_\_\_ рублей и общей площади квартиры, равной \_\_\_\_\_ кв. м.

В вышеуказанную цену договора входят: стоимость работ, связанных со сбором исходных данных и приобретения технических условий для проектирования Дома, проектные работы, комплектация объекта инженерным и технологическим оборудованием, стоимость строительных материалов, механизмов, услуг автотранспорта, стоимость строительно-монтажных работ, стоимость услуг Застройщика по строительству, стоимость работ по освобождению строительной площадки, по оформлению земельного участка.

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчётный счёт или вносит в кассу Заказчика в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора, порядке и сроки, указанных в Графике платежей (Приложение №2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта долевого строительства будет подтверждаться документально (копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, кассовыми чеками, квитанций к приходно-кассовым ордерам).

4.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что указанная в п. 2.3 настоящего Договора общая площадь Объекта долевого строительства в многоквартирном доме может отличаться от площади фактической, которая устанавливается после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию по результатам фактических обмеров, но не более чем на 3 (три) процента, как в большую, так и в меньшую сторону. Данное изменение площади в результате фактических обмеров не является основанием для предъявления претензий к Застройщику.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 4 квартала 2021 года.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного п. 5.1 настоящего Договора срока.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующем состоянии:

- с оштукатуренными стенами;
- с входной дверью;
- без установки межкомнатных дверей;
- с пластиковыми окнами;
- лоджии/балконы с ограждающими конструкциями без остекления;
- с электропроводкой, установкой розеток и выключателей;
- со стояками горячей и холодной воды, канализации и точками для подключения, приборами учета, которые передаются отдельно;
- с системой отопления с алюминиевыми радиаторами и радиаторными счётчиками INDIV (передаются отдельно);
- с внутренней разводкой радиофикации;
- без оштукатуривания оконных и дверных откосов, без подоконных досок;
- без сантехнического оборудования (раковины, унитаза, мойки, ванны);

- полы в Квартире (включая санузел) из цементно-песчаной стяжки;
- с датчиками пожарной сигнализации, пожарными шлангами.

5.8. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным настоящим Договором, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.8 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

## **6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

7.3.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

7.3.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ.

7.3.3. Существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.4.1. Прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

7.4.2. Существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

7.4.3. Изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома.

7.4.4. Отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.4.5. Возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика.

7.4.6. Реорганизации Застройщика.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые



делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

10.2.1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

10.2.2. Соразмерного уменьшения цены Договора.

10.2.3. Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ.

10.4. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.5. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Застройщиком. Цель обработки персональных данных: исполнение настоящего Договора, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, паспортные данные, адрес места регистрации, контактный номер телефона.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие: сбор, уточнение (обновление, изменение), систематизация, запись на электронные носители, накопление, хранение, использование, блокирование, распространение, уничтожение, использование при подготовке, составление и предоставление отчетности, предоставление регулирующим, контролирующим, надзорным и иным государственным органам и иным лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, правовых актов РФ, актов министерств и иных федеральных органов исполнительной власти. Срок действия данного согласия: в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

В случае подписания Участником долевого строительства какого-либо иного документа (дополнительное соглашение к настоящему Договору, передаточный акт и т.д.) проставление на таком документе собственноручной подписи Участником долевого строительства будет означать его согласие на обработку Застройщиком всех персональных данных, указанных в таком документе, на вышеуказанных условиях в целях исполнения указанного документа.

11.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

11.7.1. Планировка Объекта долевого строительства с указанием расположения по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, оконных проемов и т.д.) (Приложение № 1).

11.7.2. График платежей (Приложение №2).

11.7.3. Передаточный акт (форма) (Приложение №3).

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Комфорт»**

Местонахождение:

ЗАТО Северск Томской области, в г. Северске,  
ул. Калинина, 153а, п. 1030.

ИНН/КПП: 7024042997/ 702401001.

Р/с:407028105144000000168.

ОГРН:1177031079994.

Банк: Филиал «5440 ВТБ (ПАО) г. Новосибирск.

к/с:30101810450040000719.

БИК: 045004719.

к.тел. 8-923-411-84-11

Директор

#### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения,  
паспортные данные, адрес места регистрации,  
контактный номер телефона)

\_\_\_\_\_  
К.В. Зверев

\_\_\_\_\_  
М.П.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_

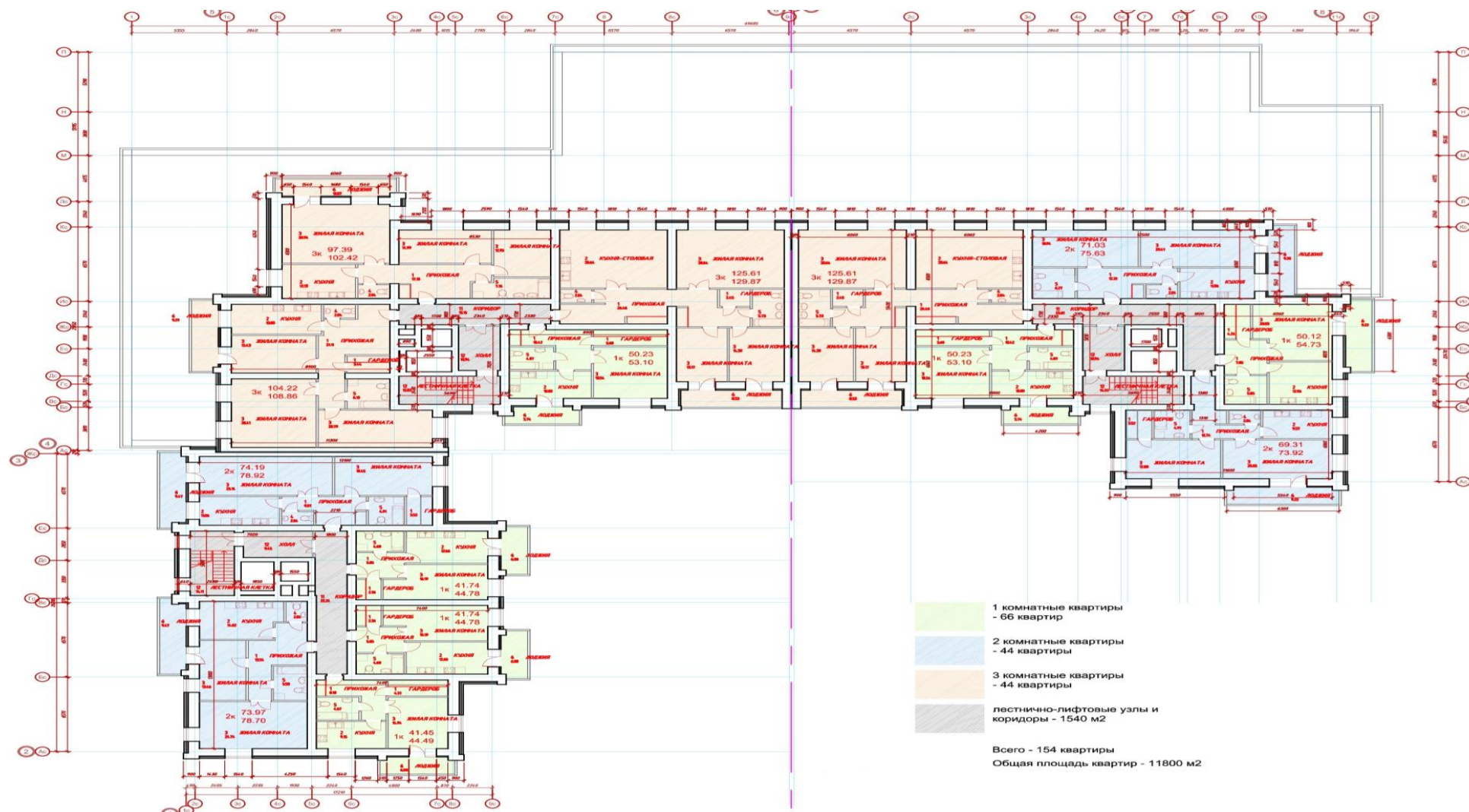


Схема расположения \_\_\_\_\_ квартиры ( \_\_ м<sup>2</sup>), \_\_\_\_\_ подъезд, на \_\_\_\_\_ этаже, в осях \_\_\_\_\_, по ряду \_\_\_\_\_, по адресу: Российская Федерация, Томская область, ЗАТО Северск, г. Северск, ул. Славского, 24

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
М.П. Директор ООО «СЗ Комфорт» К.В. Зверев

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_

Общая сумма по договору \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
**рублей**, за следующий Объект долевого строительства, находящийся в Доме:  
Наименование: \_\_\_\_\_ квартира.  
Назначение: жилое.  
Подъезд: \_\_\_\_.  
Этаж: \_\_\_\_.  
Номер помещения: в осях \_\_\_\_\_, по ряду \_\_\_\_\_.  
Количество комнат: \_\_\_\_\_.  
Общая площадь с учетом площади балкона (лоджии): \_\_\_\_ кв.м.  
Общая площадь жилого помещения: \_\_\_\_ кв.м.  
Площадь балкона (лоджии) с применением понижающего коэффициента (балкон – 0,3, лоджия – 0,5): \_\_\_\_ кв.м.  
Окончательный срок оплаты: «\_\_\_\_\_» сентября 2018 г.

График платежей:

Дата платежа	Сумма (в рублях)	Остаток (в рублях)
В течение 5 рабочих дней после регистрации договора		
до		

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Комфорт»**

Местонахождение:  
ЗАТО Северск Томской области, в г. Северске,  
ул. Калинина, 153а, п. 1030.  
ИНН/КПП: 7024042997/ 702401001.  
Р/с:40702810514400000168.  
ОГРН:1177031079994.  
Банк: Филиал «5440 ВТБ (ПАО) г. Новосибирск.  
к/с:30101810450040000719.  
БИК: 045004719.  
к.тел. 8-923-411-84-11

Директор

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения,  
паспортные данные, адрес места регистрации,  
контактный номер телефона)

\_\_\_\_\_  
К.В. Зверев

\_\_\_\_\_  
М.П.

**ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ № \_\_\_\_**  
**о передаче объекта долевого строительства**

г. Северск Томской области

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Комфорт»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Зверева Кирилла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ г. (далее – Договор), составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял следующий Объект долевого строительства:

Наименование: \_\_\_\_\_.

Назначение: жилое.

Подъезд: \_\_\_\_\_.

Этаж: \_\_\_\_\_.

Номер помещения: \_\_\_\_\_.

Количество комнат: \_\_\_\_\_.

Общая площадь с учетом площади балкона: \_\_\_\_\_ кв.м.

Жилая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь балкона (лоджии) с применением понижающего коэффициента: \_\_\_\_\_ кв.м.

2. Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял следующие документы:

№ п/п	Наименование документа	Количество	Примечание
1			
2			

3. При подписании передаточного акта Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает следующее технологическое оборудование:

№ п/п	Наименование технологического оборудования	Количество	Примечание
1			
2			

4. Объект долевого строительства передан Застройщиком Участнику долевого строительства в надлежащем состоянии, соответствующем условиям Договора. Имущественных или иных претензий по исполнению обязательств по Договору Участник долевого строительства к Застройщику не имеет.

5. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик Комфорт»**

Местонахождение:

ЗАО Северск Томской области, в г. Северске,  
ул. Калинина, 153а., п. 1030

ИНН/КПП: 7024042997/ 702401001.

Р/с:407028105144000000168.

ОГРН:1177031079994.

Банк: Филиал «5440 ВТБ (ПАО) г. Новосибирск.

к/с:30101810450040000719.

БИК: 045004719.

к.тел. 8-923-411-84-11

(фамилия, имя, отчество, дата и место рождения,  
паспортные данные, адрес места регистрации,  
контактный номер телефона)

Директор

\_\_\_\_\_  
К.В. Зверев

М.П.

\_\_\_\_\_