**ДОГОВОР** **N \_\_**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г.Владивосток "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Эко плюс»**, ИНН 2539059167, КПП 253901001, ОГРН 1032502134719, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 25 номер 01655469, дата государственной регистрации 03 ноября 2003 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Советскому району г.Владивостока Приморского края, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице Директора Кулешовой Вероники Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, действующий от своего имени и в своих интересах, с другой стороны, в соответствии с 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 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* 1. В соответствии с настоящим Договором № 1 долевого участия в строительстве многоквартирного дома (далее – договор) одна сторона **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц построить жилой комплекс со встроенными помещениями общественного назначения (в дальнейшем – «Жилой комплекс») на земельном участке, с кадастровым номером 25:28:030004:4422, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, для использования в целях комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 14 890 кв. м., находящемся по адресу ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. 2-я Поселковая, д.34, принадлежащем **Застройщику** по договору аренды №28-Ю-23016 от 11 мая 2018 года, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, определенный настоящим договором в п. 1.2, а **Участник долевого строительства** обязуется оплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 2 настоящего договора, и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

**1.2.** Объектом долевого строительства (далее по тексту – «Объект») по настоящему договору является:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира,

в осях (\_\_\_\_\_\_\_\_\_),

расположенная на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже,

общей проектной площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м.,

(строительный номер) № \_\_\_\_\_,

находящаяся в строящемся многоквартирном жилом доме № 1

жилого комплекса по адресу ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. 2-я Поселковая, 34 (строительный адрес), характеристика которой указана в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, а также общее имущество в строящемся многоквартирном жилом доме № 1 жилого комплекса, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. 3-я Поселковая, 15.

Разрешение на строительство № RU25304000-484/2016 от 19 августа 2016 года выдано Администрацией г. Владивостока.

**1.3.** Срок передачи З**астройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – 3 квартал 2019 года. **Застройщик** вправе досрочно передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

**1.4.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**1.5.** Проектная декларация опубликована «05» февраля 2016 года в сети интернет на веб-сайте: ecoplusdv.ru.

**1.6.** Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики (номер и площадь) являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, получения разрешения на ввод в эксплуатацию, присвоения почтового адреса и проведения технической инвентаризации организацией, имеющей соответствующий допуск СРО.

 Площадь Объекта долевого строительства исчисляется согласно действующих на территории РФ строительных норм и правил, как общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобное помещение, лоджии.

**1.7.** Застройщик гарантирует, что подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не отчужден третьим лицам, не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет ограничений и обременений.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**2.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг **Застройщика**.

**2.2.** Цена Договора долевого строительства составляет денежную сумму из расчета **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **рублей за один квадратный метр**, итого Цена Договора (\_\_\_\_\_\_кв.м.) составляет денежную сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается).**

Цена Договора равна общему размеру долевого взноса Участника долевого строительства в Объект долевого строительства.

До даты передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет оплаты Цены Договора, рассматриваются как целевой авансовый платеж; в случае расторжения договора все средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет оплаты Цены Договора, подлежат возврату **Участнику долевого строительства** в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**2.3.** Оплата цены Договора осуществляется **Участником долевого строительства** единовременно.

**Денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** **Участник долевого строительства** уплачивает в срок до **“\_\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года.**

Размер долевого взноса в финансирование строительства Объекта долевого строительства может быть изменен по соглашению Сторон, за исключением случая, указанного **п.7.5.** настоящего договора.

**2.4.** Внесение долевого взноса производится в рублях в безналичной или наличной формах.

**2.5.** Днем исполнения обязательств по внесению долевого взноса признается день зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, согласно выписке обслуживающего банка, либо внесения наличных денежных средств непосредственно в кассу **Застройщика**.

**2.6.** В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа, в соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального Закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской Федерации», **Участник долевого строительства** уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**2.7.** Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных [**п.2.**](#Par121)**8** настоящего Договора. При недостатке уплаченных **Участником долевого строительства** денежных средств все расходы сверх цены Договора **Застройщик** несет самостоятельно.

**2.8.** По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10%;

- увеличения размера коммунальных платежей более чем на 10%;

- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10%;

- увеличения налогов более чем на 10%;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

- корректировки общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

**2.9.** В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м (по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) **Участник долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** разницу, рассчитанную в соответствии с [**п.2.2**](#Par119) настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

**2.10.** В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (по данным территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) **Застройщик** обязуется вернуть **Участнику долевого строительства** разницу, рассчитанную в соответствии с [**п.2.2**](#Par119) настоящего Договора.

**2.11.** Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

**2.12.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются **Участником долевого строительства** самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**3.1. Застройщик** **обязуется**:

**3.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**3.1.2.** Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

**3.1.3.** Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником долевого строительства**, исключительно для строительства им жилого комплекса со встроенными помещениями общественного назначения на земельном участке, с кадастровым номером 25:28:030004:4422, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома, для использования в целях комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 14 890 кв. м., находящемся по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. 3-я Поселковая, д.15 в соответствии с проектной документацией и настоящим Договором.

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

**3.1.5.** . Не менее чем за один месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**3.1.6.** В случае если строительство 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.

**3.1.7.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**Застройщик** передает **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в соответствии с технической характеристикой Объекта долевого строительства:

**внутренние стены**: железобетонный каркас, андезитобазальтовые блоки, без устройства не несущих внутренних перегородок;

**полы:** во всех помещениях – железобетонная плита, без стяжки;

**витражи:** из алюминиевых фасадных профилей с остеклением двухкамерными стеклопакетами, без отделки внутренних откосов и установки подоконников;

**установлены**: входная металлическая дверь, без установки межкомнатных дверей; радиаторы отопления биметаллические; канализационные стояки из труб полипропиленовых, стояки холодной воды из полипропиленовых труб, без разводки по квартире и без установки сантехнического оборудования; электропроводка – кабельный ввод до квартирного электрощита.

**3.1.8.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**3.1.9.** Передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** в срок, установленный **п.1.3.** настоящего договора.

**3.1.10.** Передача Объекта долевого строительства З**астройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства не позднее трех месяцев с момента сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате Цены договора, установленной **п.2.2**, **п.7.5.** настоящего договора.

**3.1.11.** Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.

**3.1.12.** Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи.

**3.1.13.** Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче жилого помещения **Участнику долевого строительства** по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору, путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой компанией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования, в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

**3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**3.2.1.** Своевременно в срок, предусмотренный [**п.2.3.**](#Par130) настоящего Договора, внести платеж по настоящему Договору.

**3.2.2.** В срок, установленный настоящим договором, принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи.

**3.2.3.** Не передавать свои права по договору третьим лицам без согласия **Застройщика**, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования Объекта долевого строительства до оформления в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства.

**3.2.4.Участник долевого строительства** до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в **п.6.1** настоящего договора и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных **п. 4.3.3** настоящего договора.

**3.2.5.** При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства по истечении 10 (десяти) дней со дня получения сообщения о завершении строительства многоквартирного дома или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в **п.4.2.3** настоящего договора) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**3.2.6.** Самостоятельно оформить право собственности на Объект долевого строительства. Право собственности на Объект долевого строительства возникает и **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации.

**3.2.7.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не вносить изменения в функциональное назначение Объекта и входящих в него помещений, не проводить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства.

**3.2.8.** После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи **Участник долевого строительства** самостоятельно несет расходы по внесению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, помещений Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме, а также платы за коммунальные услуги.

**3.2.9.** Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, лифты, лифтовые шахты, коридоры, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, технические этажи, чердаки, иное оборудование, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат **Участникам долевого строительства** на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

**3.3.** Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

**3.4.** Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

**4. ПРАВА СТОРОН**

**4.1.** **Застройщик вправе:**

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

**4.1.2.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

**4.1.3.** При отсутствии выявленных **Участником долевого строительства** недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки **Участником долевого строительства** более двух месяцев с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату **Участнику долевого строительства** за вычетом расходов **Застройщика** на реализацию Объекта долевого строительства.

**4.2.** **Участник долевого строительства вправе:**

**4.2.1.** Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства.

**4.2.2.** Требовать от **Застройщика** предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства.

**4.2.3.** В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения цены договора;

возмещение своих расходов на устранение недостатков.

**4.2.4.** Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

**4.2.5.** Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания **Застройщиком** и им самим передаточного акта.

**4.2.6.** Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения **Застройщиком** установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требований к проектной декларации.

**4.2.7.** Назначить **Застройщику** новый срок, если он нарушил сроки выполнения работы.

**4.3.** После передачи **Застройщиком** Объекта по передаточному акту **Участник долевого строительства** вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

**4.4.** **Участник долевого строительства не вправе:**

**4.4.1.** Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

**4.4.2.** В случае если **Участником долевого строительства** были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, **Участник долевого строительства** обязан своими силами и за свой счет в 10 дневный срок с момента получения соответствующего требования **Застройщика** вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить **Застройщику** штраф в размере 5 процентов от цены, указанной в [п.2.2](#Par118) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, **Застройщик** вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, **Участник долевого строительства** обязан возместить **Застройщику** убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**5.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, 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 Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и иными нормативными актами Российской Федерации.

**5.2.** Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 1 (один) месяц является основанием для предъявления **Застройщиком** требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

**5.3.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Уплата неустойки (пени) не освобождает **Участника долевого строительства** от надлежащего исполнения своих обязанностей.

Обязательство **Участника долевого строительства** по уплате неустойки (пени), установленное в настоящем пункте, возникает у **Участника долевого строительства**, только при одновременном наличии двух условий:

А) факта просрочки платежа;

Б) выставления письменного требования от **Застройщика**, направленного по адресу **Участника долевого строительства**, указанному в настоящем договоре, либо полученному **Участником долевого строительства** лично под расписку.

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

**5.5.** При расторжении Договора по **п.5.2.** настоящего договора, **Участник долевого строительства** утрачивает право на получение в собственность Объекта долевого строительства, указанного в **п.1.2.** настоящего договора. При этом **Застройщик** в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора возвращает **Участнику долевого строительства** внесённые им денежные средства в соответствии с платежными документами.

**5.6.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. В частности, к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия, забастовки в организациях, принимающих участие в подготовке и выполнении работ по договору, нормативные акты государственных, городских или муниципальных органов власти, соответствующие решения в отношении **Застройщика**, повлекшие приостановку работ на Объекте долевого строительства, а также иные обстоятельства непреодолимой силы. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок. В соответствии со статьей 401 Гражданского кодекса РФ к обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

**6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**6.2.** В случае если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

**6.4.** **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.

**6.5.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

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

**7.3.** После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев.

**7.4.** **Участник долевого строительства** не имеет права требовать предоставления ему Объекта долевого строительства до его полной оплаты.

**7.5.** **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

**7.6.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта **Участника долевого строительства** может отличаться от площади, указанной в **п.1.2.** настоящего договора. Уточнение фактической площади Объекта производится на основании технической инвентаризации проводимой организацией, имеющей соответствующий допуск СРО на данный вид работ. Если отклонение площади Объекта долевого строительства, указанной в **п.1.2.** настоящего договора, от фактической не превышает 1 кв.м., то перерасчет долевого взноса не производится. Если такое отклонение превышает 1 кв.м., Стороны осуществляют перерасчет долевого взноса, производят возврат за всю разницу между фактической и договорной площадью Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи, исходя из стоимости 1 квадратного метра.

**7.7.** **Участник долевого строительства** до подписания передаточного акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

**8.1.** **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на шесть месяцев;

- отступления **Застройщика** от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

**8.2 Застройщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения **Участником долевого строительства** обязательства по внесению денежных средств;

- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

**8.3.** При отказе от исполнения Договора **Застройщик** не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если **Участник долевого строительства** принял выполненную работу.

**8.4.** В случае одностороннего отказа договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне соответствующего уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении.

**8.5.** Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

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

**9.2.** 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. Расходы по регистрации несут **Участник долевого строительства** и (или) новый участник долевого строительства.

**9.3.** Уступка **Участником долевого строител**ьства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

**10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта долевого строительства:

- объект незавершенного строительства;

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды на указанный земельный участок;

- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

**10.2.** Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

**10.3.** Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми или утвержденными Страховщиком.

**10.4.** Страхование гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

**11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

**11.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**12.2.** Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему.

**12.3.** Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При отсутствии согласия спор передается на разрешение в судебные органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

**12.4.** Настоящим **Участник долевого строительства** дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 части 1 статьи 6 Федерального закона о персональных данных № 152 от 27 июля 2006 года).

**12.5.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации считаются неотъемлемой частью настоящего договора.

**12.6.** Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон.

**12.7.** 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 настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у **Участника долевого строительства** на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания **Участника долевого строительства** по адресу, отличному от адреса места регистрации, **Участник долевого строительства** обязан указать в договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно будет направлять корреспонденцию.

**12.8.** В случае изменения адреса, указанного в настоящем договоре, **Участник долевого строительства** обязан письменно уведомить **Застройщика** о таком изменении. Уведомление должно быть направлено **Застройщику** в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредставления **Застройщику** уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес **Участника долевого строительства**, будут считаться направленными надлежащим образом и полученными **Участником долевого строительства**.

**12.9.** Во всех остальных случаях, неурегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**12.10.** Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах – один для Участника долевого строительства, один для Застройщика, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора, составляют его неотъемлемую часть.

**13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК:** **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ООО «Эко плюс»**Юридический адрес: 690068, Приморский край, г.Владивосток, ул. Кирова, 23ИНН 2539059167 КПП 253901001ОГРН 1032502134719Р/с 40702810700100001325Банк ПАО СКБП «ПРИМСОЦБАНК»К/с 30101810200000000803БИК 040507803**Директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Кулешова****М.П.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |