

## Договор участия в долевом строительстве №

г. Хабаровск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Ладный дом»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Королева Михаила Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_ г.р., паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект: \_\_\_ этап Жилой дом № \_\_\_ этап в «Группе жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Трехгорной в г. Хабаровске (жилой комплекс «Зодиак»)), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0010624:816, по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Краснофлотский район, участок находится примерно в 23 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, адрес ориентира: ул. Александровская, д. 21 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную договором цену и принять соответствующий объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства по настоящему договору представляет собой жилое помещение в многоквартирном жилом доме *подъезд № \_\_\_\_, этаж № \_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_* (условно) по порядку квартир на этаже слева направо *приведенная площадь \_\_\_\_ кв.м.*, состоящая из общей площади \_\_\_\_ кв.м. и площади балкона \_\_\_\_ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,3, согласно приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора), по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Краснофлотский район, участок находится примерно в 23 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, адрес ориентира: ул. Александровская, д. 21, а так же доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, пропорционально общей площади помещения.

Характеристики объекта долевого строительства указаны в приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Характеристики многоквартирного жилого дома указаны в приложении №3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Застройщик подтверждает, что объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не находится в залоге либо под арестом, а также отсутствуют обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения договора участия в долевом строительстве

1.4. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована на официальном сайте Общества с ограниченной ответственностью «Ладный дом»: [www.жк-зодиак.рф](http://www.жк-зодиак.рф) и на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет Застройщик

### 2. Цена договора, порядок оплаты.

2.1. Цена Договора - стоимость Объекта долевого строительства.

2.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_. Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет \_\_\_\_\_ ( ) рублей.

2.3 Участник оплачивает строительство квартиры за счёт:

**Собственных средств** в размере \_\_\_\_\_ ( ) рублей, в течение **3 (трех) рабочих дней** с даты гос.регистрации договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**Кредитных средств** в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, в течение **5(пяти) дней** с даты гос.регистрации договора, предоставленных Участнику Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России» в лице Дальневосточного банка ПАО «Сбербанк России», по Кредитному договору, заключенному в г.Хабаровске между Участником долевого строительства и Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России», находящимся по адресу: г.Хабаровск, ул.Гамарника, 12, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 040813608, ОКПО 02785577, являющегося кредитной организацией по законодательству РФ (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 08.08.2012г.), (далее Банк).

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

По соглашению сторон настоящего договора залог в пользу Застройщика в связи неполным расчетом по предстоящей сделке не возникает. Перепланировка Квартиры (объекта недвижимости), влекущее ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае ее реализации, а также последующая ипотека, иное обременение, отчуждение квартиры, не допускаются без письменного согласия Банка.

С момента залога прав по настоящему Договору Банку, Участник вправе уступать права по нему только с предварительного согласия Банка.

2.3.1. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

- при условии оплаты Участником второй части денежного взноса, указанного в п.2.3. Договора за счет кредитных средств, предоставляемых Банком, Участник поручает Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 20 банковских дней с даты расторжения Договора фактически полученную Застройщиком сумму второй части денежного взноса на счет Дальневосточного банка ПАО «Сбербанк России» по следующим реквизитам: к/с 30101810600000000608 в ГРКЦ ГУ Банка России по Хабаровскому краю, БИК 040813608, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения \_\_\_\_\_ обязательств по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., ссудный счет № \_\_\_\_\_»;

- денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату первой части денежного взноса, указанной в п.2.3. Договора, Участник поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на свой рублевый счет по вкладу, открытому в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк России»

2.3.2 Цена договора оплачивается путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4. Участник имеет право на досрочную оплату полной стоимости строительства объекта долевого строительства.

2.5. При оплате полной стоимости строительства объекта долевого строительства, предусмотренного п.1.2. настоящего договора, в срок указанный в п.2.3. настоящего договора, договорная стоимость ее не изменяется и в дальнейшем пересмотру не подлежит, за исключением пересмотра стоимости в связи с изменением площади объекта долевого строительства.

2.6. При нарушении сроков оплаты, указанных в п.2.3. настоящего договора Участником долевого строительства, договорная стоимость объекта долевого строительства подлежит

пересчету, т.е. неоплаченные квадратные метры подлежат пересчету по стоимости, действующих у Застройщика на день их оплаты.

2.7. В случае нарушения любого из сроков оплаты, указанных в п.2.3. настоящего договора более чем на 30 дней Застройщик может в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, отправив письменное уведомление Дольщику за 10 дней до расторжения по адресу, указанному в реквизитах сторон договора. Денежные средства, уплаченные ранее Дольщиком Застройщику, возвращаются на текущий счет Дольщика в Банке, с которого денежные средства пришли на расчетный счет Застройщика, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня регистрации в РОСРЕЕСТРЕ расторжения настоящего договора.

2.8. Стороны могут заключить дополнительный договор на проведение Застройщиком дополнительных строительно-монтажных и отделочных работ, не предусмотренных условиями настоящего договора не позднее, чем за 4 (четыре) мес. до передачи объекта Участнику в соответствии с п. 5.1. настоящего договора.

2.9. Площадь объекта долевого строительства уточняется на основании данных органов технической инвентаризации. В случае, если после проведения замеров специализированной организацией, выявится разница между фактической площадью и общей площадью объекта долевого строительства, менее той (на 3 (три) процента), что указана в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на помещение.

2.10. В случае, если после проведения замеров специализированной организацией, выявится разница между фактической площадью и общей площадью объекта долевого строительства более той (на 3 (три) процента), что указана в п. 1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства согласно фактической площади объекта в течение 60 (шестидесяти) дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на помещение

### **3. Права и обязанности Застройщика.**

3.1. Застройщик обязуется построить для Участника долевого строительства, объект долевого строительства (далее объект), указанный в п.1.1. настоящего Договора.

3.2. Передать по акту приема - передачи Участнику долевого строительства объект долевого строительства в течение срока, предусмотренного п.5.1 настоящего договора, при условии полного расчета с Застройщиком.

3.3. В случае, если строительство объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный п. 5.1 данного договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию с предложением об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства, наряду с залогом, обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимого имущества.

3.6. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, исключительно для строительства объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

3.7. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, характеристики которого соответствуют условиям Договора не позднее срока, указанного в п. 5.1 настоящего договора.

3.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

3.9. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

Данные изменения подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

3.10. Застройщик обязан поставить объект на кадастровый учет после получения разрешения на ввод.

3.11. В течение 80 (восьмидесяти) дней с даты получения разрешения на ввод Застройщик готовит акт приема-передачи и соглашение об исполнении договора. После подписания акта приема-передачи и соглашения об исполнении договора обеими сторонами, 2 (два) подлинных экземпляра передаются Участнику долевого строительства, а также все необходимые для оформления права собственности Участника документы, после чего он за свой счет производит оформление объекта в собственность в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3.12. В случае изменения почтового адреса и/или номера контактного телефона в течение семи дней уведомить об этом Участника долевого строительства посредством размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.

3.13. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи квартиры в собственность Участника долевого строительства не вызывают ответственности Застройщика за задержку в исполнении обязательств, по срокам, предусмотренным настоящим договором.

3.14. В случае заключения Участником договора об ипотеке, Застройщик обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в том числе о его расторжении в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.15. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

4.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных ФЗ 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 РФ».

4.2. Участник долевого строительства вправе производить отделочные работы объекта долевого строительства только после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика для ознакомления разрешение на строительство объекта, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

4.4. Участник долевого строительства обязан обеспечить уплату цены настоящего договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные в настоящем договоре.

4.5. Участник долевого строительства обязан перечислить денежные средства, указанные в п. 2.1. настоящего договора на расчетный счет, указанный Застройщиком.

4.6. Участник долевого строительства обязан после подписания настоящего договора, обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.7. Участник обязан нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрации права собственности на квартиру, получаемую после строительства, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.8. При получении сообщения Застройщика о завершении строительства объекта долевого участия и сдачи его в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан принять его в течение семи дней с момента получения данного сообщения. В случае обнаружения недостатков

Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный данным договором срок или при отказе Участника от принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 30 дней со дня со дня отправки уведомления о завершении строительства объекта долевого участия и сдачи его в эксплуатацию, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а так же бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты оформления одностороннего акта.

4.9. Участник долевого строительства обязан подписать в установленном порядке акт приема-передачи объекта долевого строительства.

4.10. Участник долевого строительства обязан не производить работы по перепланировке и переустройству объекта долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства за Участником долевого строительства.

4.11. Расходы по содержанию объекта долевого строительства возлагаются на Участника долевого строительства с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства согласно п.4.8.

4.12. В случае уступки прав требования объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течении 3-х дней с момента заключения договора уступки права требования.

При этом уступка прав требования Участником долевого строительства по договору допускается только с письменного согласия Застройщика и Банка, после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации.

4.13. В случае изменения почтового адреса и/или номера контактного телефона Участник долевого строительства обязан в течение семи дней письменно уведомить об этом Застройщика.

4.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.15. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования, изложенные в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, переданной ему Застройщиком при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства.

#### **5. Срок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – не позднее 30 июня 2020г. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в течение 90 дней с момента получения разрешения на ввод, но не позднее - 30 сентября 2020г. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче объекта Участнику долевого строительства досрочно.

5.2. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по акту приема-передачи объекта долевого строительства, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в сроки, предусмотренные данным договором.

5.3. В случае заключения Участником договора об ипотеке, права требования на получение объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости объекта долевого строительства за счет кредита в соответствии с условиями настоящего и Кредитного договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством РФ.

#### **6. Гарантии качества.**

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, отделочных работ, а также фурнитуры (ручки дверей и окон, петли, замки и т.п.). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на отделочные работы (за исключением материалов), входящие в состав объекта долевого строительства, составляет 1 (один) год со дня передачи объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на материалы и фурнитуру (ручки дверей и окон, петли, замки и т.п.), использованные при отделочных работах объекта долевого строительства, составляет 6 (шесть) месяцев со дня передачи объекта долевого строительства Участнику, но не более срока гарантии, предоставляемого заводом изготовителем.

6.2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество объекта долевого строительства выявлено в течение гарантийного срока и Участник должным образом выполнял требования Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

В случае выявления Участником недостатков объекта долевого строительства при принятии объекта от Застройщика и в период гарантийного срока Участник вправе требовать только устранения недостатков объекта долевого строительства силами Застройщика. Иные требования, связанные с недостатками, не предусмотрены.

Срок устранения гарантийных замечаний:

— 30 дней, если устранение недостатка не требует исправления конструктивных элементов;

— 90 дней, если устранение недостатка требует исправления конструктивных элементов (стены, окна и пр).

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Застройщик не несет ответственности за нарушение правил технической эксплуатации жилого помещения в период гарантийного срока.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по данному Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

7.3. В случае нарушения п. 2.3. настоящего договора Участник Долевого строительства уплачивает неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 5% от цены, указанной в п. 2.2 настоящего договора.

7.4. В случае нарушения предусмотренного срока передачи объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки, в случае если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более 5% от цены, указанной в п. 2.2 настоящего договора.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.5. В случае нарушения Участником долевого строительства требований п.п. 4.2., 4.6., 4.8., 4.9., 4.13. настоящего договора он уплачивает Застройщику штраф в размере 50000 (пятьдесят тысяч) рублей.

7.6. В случае расторжения договора после его государственной регистрации по инициативе Участника долевого строительства Участник возмещает Застройщику фактически понесенные им затраты на регистрацию договора, а именно государственную пошлину и страховую премию по полису страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

7.7. В случае нарушения п. 6.2. настоящего договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от стоимости работ и услуг, требующих устранения недостатков, за каждый день просрочки, в случае если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более 5% от цены, указанной в п. 2.2 настоящего договора.

7.8. В случае нарушения Застройщиком срока оплаты возмещения расходов на устранение недостатков по требованию Участника, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от стоимости работ и услуг, требующих устранения недостатков, за каждый день просрочки, в случае если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более 5% от цены, указанной в п. 2.2 настоящего договора.

## **8. Расторжение договора**

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

— неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;

— если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или указанных в Законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, и застройщик не выполнил требования дольщика по безвозмездному устранению недостатков;

— существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных результатами независимой экспертизы, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

При этом Застройщик обязан в течение 20 рабочих дней с даты расторжения договора возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

— просрочки Участником долевого строительства внесения платежа по договору в течение более чем трех месяцев, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

— систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным договором и действующим законодательством.

## **9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), в том числе таких, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующих нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон (далее по тексту – *Форс-мажор*).

9.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовал Форс-мажор или последствия, вызванные этим Форс-мажором.

9.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие). Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении Форс-мажора, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

9.4. Если Форс-мажор длится более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

#### **10. Заключительные положения**

10.1. Все споры, разногласия, возникающие из данного Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

10.2. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участников

10.3. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.4. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

10.5. Все дополнительные соглашения и изменения данного договора действительны лишь в том случае если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами, и зарегистрированы в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

10.6. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

10.7. Участники долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных.

#### **11. Реквизиты и подписи сторон**

«Застройщик» **ООО «Ладный Дом»**

Юр. адрес: 680033, Хабаровск, ул. Алексеевская, 44, пом I (12-16)

Почтовый адрес: 680000, Хабаровск, ул. Калинина, 8, оф. 9

ИНН 2721200360 КПП 272201001

Р/С 40702810100020008894 в Филиале

Банк ВТБ (ПАО) г.Хабаровск

К/С 30101810400000000727

БИК 040813727

тел/факс 8(4212) 46-23-91

\_\_\_\_\_ (Королев М.И.)

«Участник долевого строительства»

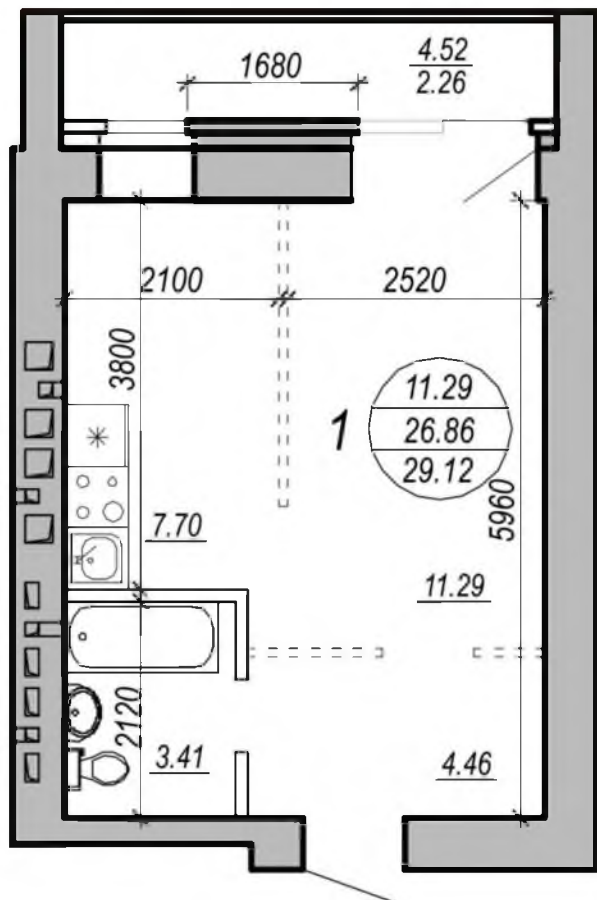




Объект: 3 этап Жилой дом №3 \_\_\_ этап в «Группе жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Трехгорной в г.Хабаровске (жилой комплекс «Зодиак»))»

Приложение №1  
к договору участия  
в долевом строительстве  
№ \_\_\_-LD3/\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подъезд №1, этаж №1, квартира №1



Экспликация помещений

Номер помещ.	Наименование	Площадь м2
1	Жилая комната	11,29
2	Кухня	7,70
3	Санузел	3,41
4	Прихожая	4,46
5	Лоджия	4,52*0,5=2,26
	ИТОГО:	29,12

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Ладный Дом»  
\_\_\_\_\_ М.И.Королев  
М.П.

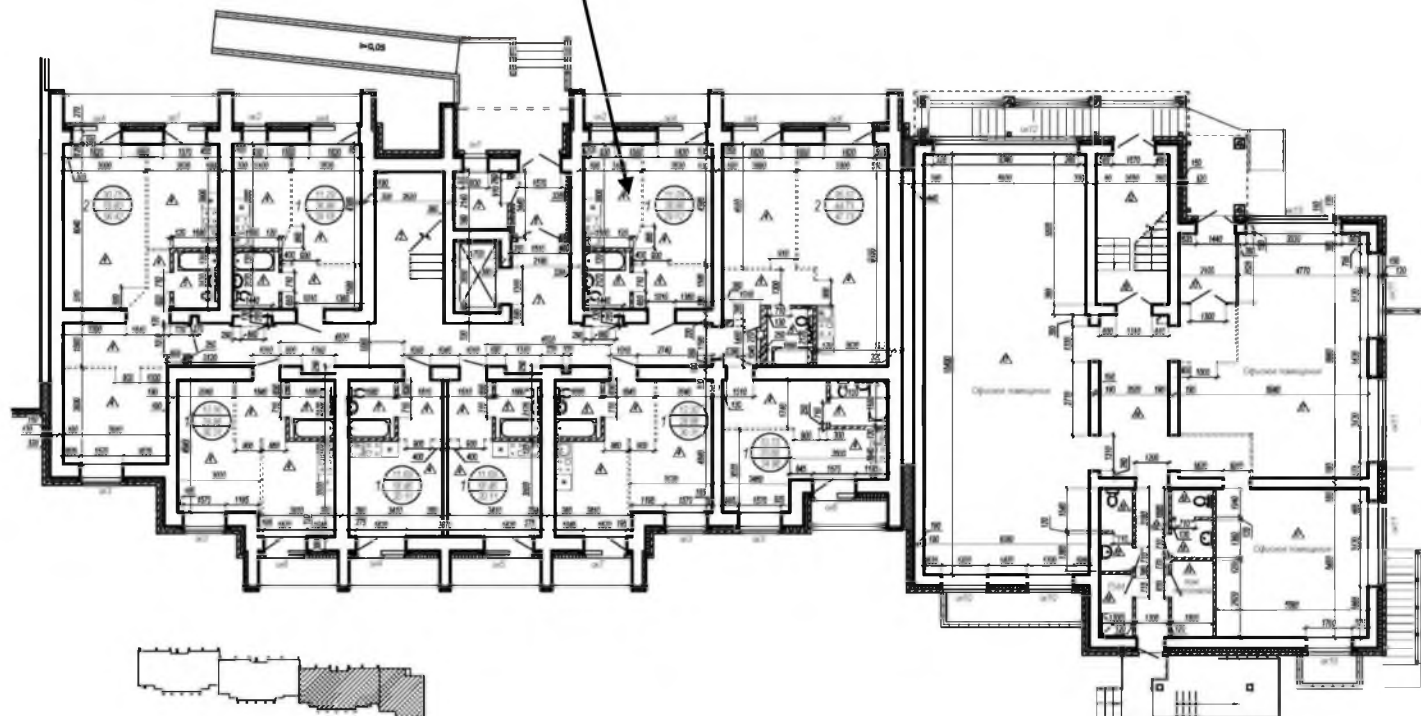
**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Объект: 3 этап Жилой дом №3 \_\_\_этап в «Группе жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Трехгорной в г.Хабаровске (жилой комплекс «Зодиак»))»

Приложение №1  
к договору участия  
в долевом строительстве  
№ \_\_\_-LD3/\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подъезд №1, этаж №1, квартира №1



**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «Ладный Дом»

\_\_\_\_\_ М.И.Королев  
М.П.

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Характеристика квартиры,**  
право на которую возникает у Дольщика при исполнении условий договора  
№ \_\_-ЛДК/ \_\_-17 от \_\_. \_\_.2017г. на долевое участие в строительстве

Жилой дом	Этаж	Подъезд	Квартира	Количество комнат	Приведенная площадь, м2
<i>Жилой дом №__ в «Группе жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Трехгорной в г.Хабаровске (жилой комплекс «Зодиак»)»</i>					

Потолки:	<i>Отделка не предусмотрена</i>
Освещение	<i>Не предусмотрено</i>
Межкомнатные перегородки	<i>Не предусмотрены</i>
Стены в жилой зоне, кухне, прихожей:	<i>Простая штукатурка (стоимость ____руб, входит в стоимость договора)</i>
Стены в санузле	<i>Отделка не предусмотрена</i>
Полы в жилой зоне, кухне, прихожей:	<i>Черновое покрытие пола</i>
Полы в санузле:	<i>Черновое покрытие пола</i>
Окна	<i>ПВХ, внешний вид согласно проекту, отделка откосов не предусмотрена, москитной сетки нет</i>
Двери	<i>Входная - металлическая дверь с замком, с устройством наружных откосов или с установкой наличников</i>
Отопление	<i>Радиаторы, полотенцесушитель в ванной</i>
Водоснабжение и канализация	<i>Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой; монтаж стояков канализации с отводами для подключения сантехоборудования (без гребенки),</i>
Приборы учета	<i>Счетчики потребления электрической энергии, холодной и горячей воды, тепла</i>
Электроснабжение	<i>Этажный щиток с установкой в него авт выключ., квартирного счетчика, прокладка кабеля до квартиры</i>
Вентиляция	<i>Приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Регулируемые воздушные клапаны КИВ-125. На 9 этаже в вентиляционных каналах кухонь и санузлов - вытяжные канальные вентиляторы с обратным клапаном.</i>

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Застройщик Ген. Директор  
\_\_\_\_\_ (Королев М.И)

***Характеристика многоквартирного жилого дома,  
в котором расположен объект долевого строительства.***

№	Характеристика	Значение
1	Наименование объекта строительства	Жилой дом №__ в «Группе жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по ул. Трехгорной в г.Хабаровске (жилой комплекс «Зодиак»)»
2	Вид дома	Многоквартирный
3	Назначение	Жилой
4	Этажность	_____
5	Площадь здания	_____ кв. м
6	Материал наружных стен	Кирпич
7	Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
8	Класс энергоэффективности	В+
9	Сейсмостойкость	6 баллов
10	Шахта лифта с лифтом	В каждом подъезде
11	Крышная газовая котельная	На кровле в первом подъезде. Под крышной котельной на 9 этаже находится техническое помещение.

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.)

Застройщик Ген. Директор  
\_\_\_\_\_ (Королев М.И)