

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

г.Мурманск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Север Сити Плюс»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице заместителя генерального директора Зиссера Валентина Михайловича, действующего на основании доверенности № 51 АА 0725293 от 18 октября 2016 года, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТОЛКОВАНИЯ**

Если прямо не установлено иное, все термины, употребляемые в настоящем Договоре, имеют следующее определение.

Многоквартирный жилой дом – означает описанный в проектной декларации многоквартирный дом, который обязуется построить Застройщик.

Квартира – объект долевого строительства, часть многоквартирного жилого дома с характеристиками указанными в Приложении №1 настоящего договора, которая по завершению строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства.

Расчетная площадь квартиры является ориентировочной согласно проектной документации жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площади вспомогательного использования, а так же площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

Общая площадь квартиры – является ориентировочной согласно проектной документации жилого дома по внутреннему периметру стен Квартиры и состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площади вспомогательного использования, не включает площади балконов и лоджий.

Расчетная площадь балконов и лоджий – является ориентировочной согласно проектной документации жилого дома с учетом применимых понижающих коэффициентов в соответствии с инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 года №37.

Акт Приема-Передачи квартиры – акт подписываемый в соответствии с условиями настоящего договора и подтверждающий приемку Дольщиком Квартиры.

Дольщик – физическое или юридическое лицо участник долевого строительства имя, которого указано в данном договоре.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением подрядных организаций построить многоквартирный жилой дом по адресу: **Российская Федерация, Мурманская область, город Мурманск, Октябрьский административный округ, 129 квартал, проспект Кольский, дом № 12** (далее по тексту - "Объект") на земельном участке площадью 8220 кв.м. с кадастровым номером 51:20:002129:0044 и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество - **квартира**, имеющая следующие проектные характеристики: расчетная площадь \_\_\_\_\_ кв.м, месторасположение квартиры: подъезд № \_\_\_\_\_ этаж \_\_\_\_\_, строительный номер \_\_\_\_\_, номер на площадке слева от лифта \_\_\_\_\_. Более подробное Местоположение квартиры в Объекте приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «регистрирующий орган») при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 2 к Договору.

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

- Разрешения на строительство № RU 51 3 20 000 - 538, выданного Администрацией города Мурманска 14 мая 2015 года.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора за исключением обременений, перечисленных в п.8.3. настоящего Договора.

1.7. Право требования на получение квартиры и оформления квартиры в собственность Дольщика возникают у Дольщика с момента полного исполнения Дольщиком обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214).

## 2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. Передать Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в регистрирующий орган, для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.7. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, и о расторжении настоящего Договора в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения (до даты расторжения) с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

2.1.8. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине возвратить денежные средства Дольщику путем перечисления их на расчетный счет Дольщика, открытый в \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств за 5 банковских дней до их отправки.

2.1.9. Застройщик обязуется осуществить регистрацию настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком доверенности в соответствии с п. 2.2.7 Договора и открытия аккредитива в соответствии с п.5.2.1.1. Договора, и предоставить Дольщику оригинал Договора участия в долевом строительстве, прошедший регистрацию.

2.1.10. В случае невыполнения Застройщиком обязательства по предоставлению Дольщику оригинала Договора участия в долевом строительстве, прошедшего регистрацию, в течение \_\_ календарных дней с момента подписания Договора, Застройщик обязуется в течение 5 рабочих дней вернуть Дольщику денежные средства, оплаченные им по настоящему Договору. Денежные средства подлежат возврату на расчетный счет Дольщика, открытый в \_\_\_\_\_ с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки. Указанный в настоящем пункте возврат денежных средств Дольщику не является отказом Застройщика и/или Дольщика от исполнения настоящего Договора.

### 2.2. Дольщик обязан:

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

2.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

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

2.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта, со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, оплату коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

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

2.2.6. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделочные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.7. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.8. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру, после ее передачи по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Дольщика в договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт. В случае уступки прав требования по настоящему Договору такая уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по кредитному договору.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2019 года.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

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

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

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 3.1. Договора если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п.3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры указанного в п.3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи, в течение 7-ми рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок, и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока указанного в п.3.1. Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

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

### **4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА**

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считается соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Квартирах присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении 2 к настоящему Договору.

4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и

нарушением требований о качестве квартиры, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартир отклонение площади Квартир, по результатам обмеров уполномоченного органа, от площади квартир, указанных в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 7 % как в большую, так и в меньшую сторону.

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

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:  
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

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

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

## 5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС (Цена договора)

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена договора), составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра расчетной площади квартиры. Оплата размера долевого участия строительства осуществляется Дольщиком за счет собственных средств

5.2. Дольщик обязан внести долевой взнос в сроки, установленные Договором. Дольщик вправе уплатить долевой взнос до установленного срока оплаты. В любом случае внесение долевого взноса осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. Долевой взнос в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Дольщиком в течение 3 (трех) рабочих дней с даты заключения Договора долевого участия по безотзывному покрытому аккредитиву, исполняемому без акцепта плательщика (далее – «аккредитив»).

5.2.1.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив сроком на 90 (девяносто) дней с момента открытия. Условия открытия и исполнения аккредитива определяются в соответствии с заявлением на открытие аккредитива.

Стороны установили, что при нарушении Дольщиком указанного срока к настоящему Договору применяются положения, указанные п.8.1 настоящего Договора.

5.2.1.2. Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Исполняющего банка в адрес Застройщика уведомления об открытии аккредитива.

5.2.1.3. Если Застройщик не сможет получить денежные средства с аккредитива по причинам, вызванным действиями / бездействиями Дольщика, Дольщик будет обязан либо продлить срок действия аккредитива, либо внести сумму, указанную в п.5.2.1 Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения

Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.4. Если по причинам, вызванным действиями Застройщика, последний не получит денежные средства с аккредитива до закрытия аккредитива, хотя будет иметь такую возможность, Дольщик не будет считаться просрочившим уплату соответствующей части цены Договора. При этом Дольщик будет обязан уплатить её в течение 5 (пяти) рабочих дней по истечении срока действия аккредитива, а если к этому моменту Договор не будет по каким-либо причинам зарегистрирован, то в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора с отметкой о государственной регистрации. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.1.5. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Дольщик обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

Положения пункта 5.2.1 Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия аккредитива, в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора. Положения пункта 5.2.1. Договора рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об аккредитиве и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия аккредитива они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.3. Платежи производятся любым незапрещённым действующим законодательством способом.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры уполномоченного органа ее общая площадь (площадь всех частей квартир, за исключением площади балконов, лоджий) будет отличаться от общей площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров уполномоченного органа. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м площади квартиры в размере \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) **рублей**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Если оплата долевого взноса произведена Дольщиком с нарушением сроков оплаты, предусмотренных Договором, после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Дольщику квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Дольщик поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Дольщика производить финансирование всех работ, услуг и расходов, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.7. Застройщик обязуется, использовать средства Дольщика на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Дольщиком в качестве долевого взноса по настоящему договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Дольщика по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта.

5.8. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой долевого взноса Дольщика, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ и услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

5.9. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п.3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. В случае нарушения срока возврата денежных средств Дольщику по п.7.6., 7.7., 7.8. или срока зачисления указанных средств на депозит нотариуса Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.5. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной суммы долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче Квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

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

## **7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора, Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий указанный в п.3.1 Договора срок передачи квартиры на два месяца, кроме случаев, перечисленных в п.3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей согласно п.4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой Квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;

- нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 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 случае обеспечения исполнения обязательств по договору поручительством банка;

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. По требованию Дольщика, Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращение (приостановление) строительства Объекта при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих, о том, что квартира, входящая в состав Объекта не будет передана в срок указанный в п.3.1. Договора;

- существенного изменения размера передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.3. Договора;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующем случае:

- неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1. и 5.2. Договора, в сроки, указанные в Договоре, а именно систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, если либо оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150

ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, и проценты на эту сумму в размере 1/150 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств Дольщиком по Договору до дня их возврата. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства и проценты по ним перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Дольщиком, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора. Если в течение указанного срока Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, указанные денежные средства перечисляются в депозит нотариуса не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, о чем сообщается Дольщику.

7.9. Возврат денежных средств Дольщику в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин расторжения, осуществляется путем перечисления их на расчетный счет Дольщика, открытый в \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств за 5 рабочих дней до их отправки.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключённым с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Дольщика при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии аккредитива в соответствии с п. 5.2.1.2. Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность, либо Дольщик не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиры, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия направленные на государственную регистрацию Договора в связи, с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

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

8.3. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами: 8.3.1. Залогом. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Дольщика и иных участников долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения обязательств Застройщика. Права Дольщика, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

8.3.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры Дольщику.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. В случае если Стороны не известили 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), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

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

8.9. Дольщик дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки. В соответствии с п.6 ст. 11.8 Земельного кодекса РФ в отношении образуемых земельных участков в пользу Дольщика и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта (п.8.3 Договора).

8.10. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика, один экземпляр – для регистрирующего органа.

#### **9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**Дольщик:**

**Застройщик:**

**ООО «СеверСити Плюс»**

183038,Россия, г. Мурманск ул. Пушкинская, д.7

пом.17, телефон +7(8152)99-45-30

ИНН/КПП 5190056223/519001001

ОГРН 1165190050409

Кор/сч 30101810100000000833

Расчетный счет 40702810101060067597

Банк Филиал Морского банка (ОАО) в г.Санкт-Петербург

БИК 044030833

Заместитель генерального директора

**/ Зиссер В.М.**

---



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1  
ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ**

Настоящее Приложение подписано \_\_\_\_\_ года и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**ПЛАН ЭТАЖА С ВЫДЕЛЕНИЕМ КВАРТИРЫ**

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

## ПАРАМЕТРЫ КВАРТИРЫ

Настоящее Приложение подписано \_\_\_\_ \_\_\_\_ 20\_\_ года и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ года ("Договор").

### 1. Параметры Квартиры:

- 1.1. Тип Квартиры \_\_\_\_\_ (одно, двух, трех комнатная кв.)  
1.2. Подъезд: \_\_\_\_\_  
1.3. Этаж: \_\_\_\_\_  
1.4. Расчетная Площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ кв. м  
1.5. Общая Площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ кв. м  
1.6. Расчетная площадь лоджий, балконов, (с учетом применимых понижающих коэффициентов): \_\_\_\_\_ кв. м  
1.7. Количество комнат: \_\_\_\_\_  
1.8. Строительный номер квартиры \_\_\_\_\_  
1.9. номер квартиры на этаже слева от лифта № \_\_\_\_\_

Дольщик:

Застройщик:

**ООО «СеверСити Плюс»**

183038, Россия, г. Мурманск ул. Пушкинская, д.7

пом.17, телефон +7(8152)99-45-30

ИНН/КПП 5190056223/519001001

ОГРН 1165190050409

Кор/сч 30101810100000000833

Расчетный счет 40702810101060067597

Банк Филиал Морского банка (ОАО) в г. Санкт-

Петербург

БИК 044030833

Заместитель генерального директора

**/ Зиссер В.М.**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
**ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ**

Настоящее Приложение подписано \_\_\_\_\_ года и составляет неотъемлемую часть Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

1. Перегородки из кирпича и г/б блоков.
2. Облицовка стен ГКЛ с изоляцией.
3. Перегородки для встроенных шкафов из ГКЛ.
4. Окраска потолков вододispersионными красками.
5. Оклейка стен обоями (жилые комнаты, коридоры, кухня).
6. Полы – цементно-песчаная стяжка с пароизоляцией Стенофон.
7. Чистовое покрытие полов из линолеума с установкой плинтуса ПВХ в комнатах, коридоре и кухне, плитка керамическая с обмозочной гидроизоляцией Флехендиht – санузлы, ванне комнаты.
8. Окраска стен вододispersионными красками (туалет - по всей высоте стен, ванная и совмещённый санузел — выше отм.1,8 м).
9. Облицовка стен или перегородок керамической плиткой на высоту 1,8 м в ванной комнате и совмещенных санузлах.
10. Кухни — в местах установки раковины фартук из керамической плитки 900\*600(h)
11. Устройство плинтуса.
12. Устройство гидроизоляции пола в ванной и санузле.
13. Прокладка труб водоснабжения, стояков канализации и отопления.
14. Прокладка внутриквартирной разводки водопровода, канализации и отопления от стояка до сантехоборудования.
15. Установка полотенцесушителя из водогазопроводных труб.
16. Установка ванны.
17. Установка унитаза с бачком.
18. Установка умывальника.
19. Установка моек из нержавеющей стали со смесителем.
20. Установка смесителя для ванной и умывальника.
21. Установка межкомнатных деревянных дверей с установкой наличников.
22. Установка входных металлических дверей 900\*210.
23. Установка оконных блоков, металлопластиковые оконные конструкции из профилей ПВХ с заполнением двухкамерными стеклопакетами;
24. Установка радиаторов отопления с терморегулятором.
25. Установка счетчика учета расхода электроэнергии.
26. Установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды.
27. Внутренняя электрическая проводка с установкой розеток и выключателей.
28. Установка пожарной сигнализации.
29. Остекление лоджии/балкона (при наличии) однокамерными стеклопакетами.

Дольщик:

**Застройщик:**

**ООО «СеверСити Плюс»**

183038, Россия, г. Мурманск ул. Пушкинская, д.7

пом.17, телефон +7(8152)99-45-30

ИНН/КПП 5190056223/519001001

ОГРН 1165190050409

Кор/сч 30101810100000000833

Расчетный счет 40702810101060067597

Банк Филиал Морского банка (ОАО) в г. Санкт-Петербург

БИК 044030833

Заместитель генерального директора

**/ Зиссер В.М.**