



**ДОГОВОР № Н-**  
**участия в долевом строительстве объекта**  
**«Многоквартирный жилой дом и сооружения для хранения автомобильного транспорта в районе**  
**ул. Нестерова, 1 в г. Владивостоке»**

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ВЛАДСТРОЙЗАКАЗЧИК»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Устименко Евгения Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
и гр. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., и гр. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., именуемый(ые) далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор, в дальнейшем «Договор» о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с настоящим Договором участия в долевом строительстве жилого дома экономического класса, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1 Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030016:165, имеющем местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нестерова, д. 1, **Многоквартирный жилой дом и сооружения для хранения автомобильного транспорта в районе ул. Нестерова, 1 в г. Владивостоке** и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, включая долю в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, Участнику долевого строительства, который обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, указанный в п.1.3. Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства подтверждается следующими документами:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU25304000-147/2018 от 13.04.2018 г. выдано Управлением градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока, срок действия до 13.10.2020г.

1.2.2. Договор купли-продажи доли в праве на земельный участок от 19.04.2018г. Общая долевая собственность регистрационный номер 25:28:030016:165-25/006/2018-4 от 03.05.2018г., доля в праве ½.

1.2.3. Договор аренды земельного участка № 02-08/17 от 29.08.2017 г., рег.запись № 25:28:030016:165-25/006/2017-1 от 14.09.2017г.

1.2.4. Положительное заключение негосударственной экспертизы проекта № 25-2-1-2-0047-17 от 18.12.2017г., выданное ООО «Негосударственная экспертиза проектов ДВ».

1.2.5. Проектная декларация №18-25-00077-04 от 08.05.2018г. размещена на сайте ООО «ВЛАДСТРОЙЗАКАЗЧИК» [www.vladstroyzak.ru](http://www.vladstroyzak.ru), а также представлена в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.2.6. Заключение № 05-28/2018 от 08.06.2018г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» выданного инспекцией регионального строительного надзора и контроля в области долевого строительства Приморского края.

1.2.7. Договор генерального подряда № 01-01/18 от 09.01.2018г., Дополнительное соглашение № 1 к Договору генерального подряда № 01-01/18 от 14.04.2018г. с Обществом с ограниченной ответственностью «Строительная компания».

1.3. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	24
Количество этажей	25

Общая площадь	14901,22 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	- С+ (высокий)
Класс сейсмостойкости	6 баллов

Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

\_\_\_\_\_ комнатная квартира, строительный № \_\_\_\_\_ расположенная на \_\_\_\_\_ этаже, отметка на поэтажном плане + \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_,

общая проектная площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м, передняя \_\_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_\_ кв.м, кухня \_\_\_\_\_ кв.м., жилая комната \_\_\_\_\_ кв.м. Для расчетов по Договору общая площадь квартиры рассчитывается как сумма общей проектной площади квартиры,

а также общее имущество в многоквартирном жилом доме предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площади и не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Передача, указанного имущества Дольщику по акту не производится.

1.3.1. Планировка и расположение квартир на этаже указаны в Приложении №1 к настоящему договору (план этажа).

1.3.2. Техническое состояние по окончании строительства при передаче Дольщику Квартир включает выполнение следующих видов работ:

- *свободная планировка квартир;*
- *входная дверь металлическая (без установки внутриквартирных (межкомнатных) дверей);*
- *полы – железобетонная плита;*
- *остекление окон – пластиковый двухкамерный стеклопакет;*
- *материал канализационных стояков – на усмотрение Застройщика – чугун или пластик;*
- *стояки холодной воды – стальные оцинкованные трубы (без разводки труб по сантехническим узлам, без установки сантехнического оборудования (ванна, раковина, унитаз);*
- *счетчики на холодную воду;*
- *электрическое отопление с прокладкой кабельных линий и установкой конвектора;*
- *электропитание – кабельные линии от этажного щитка с электросчетчиком до квартир.*

1.3.3. После приемки и ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 4 квартала 2021 года, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по договору и полной оплаты цены договора. Точная дата передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Дольщика о дате передачи Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные в Договоре и в соответствии с действующим законодательством. Планируемый срок окончания строительства указывается застройщиком в проектной декларации, размещенной на сайте Застройщика.

1.4.1. Застройщик вправе передать Дольщику Объект долевого строительства досрочно. О досрочной передаче Застройщик обязуется уведомить Дольщика путем направления в его адрес извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства оплата цены Договора осуществляется Дольщиком с учетом требований, установленных п. 2.2.1 настоящего Договора.

1.4.2. Правом на оформление в собственность Объекта долевого строительства Дольщик наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, подписания акта приема-передачи, если условиями договора не определены иные условия. Обязательства, все расходы, а также ответственность по государственной регистрации прав собственности Дольщика на Объект долевого строительства принимает на себя Дольщик.

1.5. На момент подписания настоящего Договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией размещенной на сайте Застройщика.

1.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также в отношении Объекта долевого строительства сделок не совершалось, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

1.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, равен 5 (пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, равен 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта, переустройства и/или перепланировки Объекта долевого строительства, проведенного самим Дольщиком, или привлеченными им третьими лицами, а также собственниками (арендаторами) иных помещений в доме.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику по акту приема-передачи несет Застройщик.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора рассчитывается исходя из расчетной общей площади квартиры \_\_\_кв.м. и составляет \_\_\_\_\_ рублей и включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество.

2.2. Дольщиком денежная сумма, указанная в п. 2.1, оплачивается в течение 3 (трех) рабочих дней с момента завершения процедуры государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

2.2.1. В случае готовности Застройщика досрочно передать Дольщику Объект долевого строительства Дольщик обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть до даты подписания акта приема-передачи.

Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Дольщиком в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Дольщику, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Дольщиком к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Дольщиком, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 (тридцати) рабочих дней, исчисляемых со дня получения Дольщиком извещения Застройщика.

Дольщик согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Дольщиком извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Дольщику и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Дольщиком.

Условия, установленные в п.2.4, 2.6, 3.3.4, 4.8, 5.2, 5.3 настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором.

2.5. Стороны договорились, что уменьшение или увеличение фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3. Договора не является основанием для доплаты со стороны Дольщика и/или возврата денежных средств со стороны Застройщика.

Застройщик не обязан возвращать Дольщику какие-либо денежные средства в связи с тем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество будет указана общая площадь Объекта долевого строительства.

2.6. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Дольщика на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества дома, земельного участка и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства возникает у Дольщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по уплате цены Договора.

2.8. В случае, если Дольщик не может своевременно производить оплату по Договору, то он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, который может перенести срок внесения платежа.

2.9. Цена Договора, установленная в п. 2.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Построить дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложениях к настоящему Договору.

3.1.2. Не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объект долевого строительства уведомить Дольщика письменно (лично под роспись или заказным письмом с уведомлением) о завершении строительства дома, готовности Объект долевого строительства и необходимости его принятия.

3.1.3. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее окончания срока, предусмотренного в п. 1.4. Договора, при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п.2.1. Договора.

3.1.4. В случае, если передача Объект долевого строительства не может быть совершена в установленный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Объект долевого строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объект долевого строительства, если передача Объект долевого строительства становится невозможной ввиду изменения срока ввода объекта в эксплуатацию. Изменение срока передачи Застройщиком Объект долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте таких условий в Договоре – требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. Обеспечить исполнение обязательств, согласно Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

- уплатой обязательных отчислений (взносов Застройщика) в компенсационный фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства;

- залогом в порядке, предусмотренном статьей 13 указанного закона.

3.1.7. Передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, кроме документов, которые Дольщик может получить самостоятельно без участия Застройщика.

3.1.8. Уведомить Дольщика о досрочной передаче Объект долевого строительства путем направления в его адрес извещения.

3.1.9. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика в счет цены Договора, на возмещение затрат на: проектирование и строительство объекта, указанного в п. 1.1, 1.3 Договора, аренду и содержание земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, финансирование проектирования и строительства внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, подключение к внешним источникам снабжения, ввод объекта в эксплуатацию, расчеты с поставщиками и подрядчиками, содержание персонала Застройщика, а так же иных затрат, в том числе оплату государственных пошлин, налогов и иных обязательных и необходимых сборов и платежей, гашение привлеченных для строительства кредитов и займов, оплату по ним процентов, в том числе на пополнение оборотных средств и на иные расходы предусмотренные законодательством.

3.1.10. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 5 (пяти) дней в сети Интернет на сайте указанном в п. 1.5 Договора. Направления письменного уведомления в адрес Дольщика не требуется. Дольщик считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.2. Обязательства Застройщика перед Дольщиком считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объект долевого строительства.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Передать Дольщику Объект долевого строительства ранее срока, указанного в п. 1.4. Договора при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

3.3.2. При уклонении Дольщика от принятия Объект долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Дольщика от принятия Объект долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объект долевого строительства Дольщику, вправе составить акт приема-передачи Объект долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объект долевого строительства и обязанности по оплате коммунальных платежей признаются перешедшим к Дольщику со дня составления акта приема-передачи Объект долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о

получении Дольщиком уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им в Договоре почтовому адресу.

3.3.3. Расторгнуть Договор в случае, указанном в п. 6.2. настоящего Договора.

3.3.4. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Дольщику при нарушении Дольщиком условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Дольщиком обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.3.5. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Дольщика. В этом случае объект незавершенного строительства будет считаться находящимся в залоге у Дольщика с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

3.4. Дольщик обязуется:

3.4.1. Своевременно внести платежи по Договору.

3.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором, в том числе и при досрочной передаче Объекта долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приёма –передачи.

3.4.3. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Дольщик обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Дольщиком самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru), раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН Застройщика, указанным в разделе 11 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Дольщику письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Дольщиком указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Дольщика права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

3.4.4. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и мест общего пользования с момента приемки. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта.

3.4.4.1. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил действия, предусмотренные п.3.4.2. настоящего Договора, Дольщик обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

3.4.5. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца с даты подписания акта приема-передачи. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством.

В случае необходимости нотариального оформления документов по Объекту долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

3.4.6. Дольщик обязуется в срок не более трех календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса и номера телефона, по которому осуществляется связь. Дольщик несет ответственность и риски в случае не своевременного уведомления Застройщика о смене реквизитов для связи.

3.4.7. При уступке права требования по настоящему Договору письменно уведомить Застройщика в срок не менее пятнадцати дней до даты заключения такого договора о предстоящей уступке. Предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного договора уступки права требования с полными реквизитами нового Дольщика в течение пяти дней с даты регистрации.

В случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору уведомить нового Дольщика об ограничениях и обременениях Объекта долевого строительства, о размере произведенной оплаты и имеющейся задолженности по оплате цены Договора и об иных фактах, могущих повлиять на заключение договора уступки права требования, а так же передать новому Дольщику документы необходимые для государственной регистрации права собственности нового Дольщика на Объекта долевого строительства.

Дольщик не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

Уступка права требования производится с письменного подтверждения Застройщика об уведомлении о предстоящей уступке с указанием суммы произведенной оплаты по Договору.

3.4.8. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено условиями Договора.

3.4.9. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не производить работы затрагивающие фасад здания и его элементы без разрешения и проектной документации выданных компетентными органами. Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Дольщике. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

3.4.10. В случае получения уведомления о готовности Застройщика досрочно передать Объекта долевого строительства, оплатить цену Договора в полном размере досрочно, то есть до даты подписания акта приема-передачи.

3.4.11. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.4.12. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.5. Дольщик вправе:

3.5.1. Уступить свои права по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Дольщик.

3.5.2. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законодательством.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

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

4.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 10 рабочих дней со дня указанного в уведомлении, за исключением случая, когда Объекта долевого строительства передается досрочно в соответствии с условиями п. 1.4.1. настоящего Договора.

4.3.1. В случае если Объект долевого строительства передается досрочно, Дольщик, получивший уведомление Застройщика о досрочной готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.4. Объект долевого строительства принимается Дольщиком от Застройщика по акту приема-передачи. Акт подписывается Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенностей. Доверенность на представление интересов Дольщика, являющегося физическим лицом, должно быть удостоверено нотариально. Датой передачи Объекта долевого строительства является дата подписания акта приема-передачи.

4.5. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области жилищного строительства.

4.6. До момента приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика, Дольщик осуществляет осмотр Объект долевого строительства. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства (квартиры) Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.7. Стороны признают, что получение разрешение на ввод в эксплуатацию дома удостоверяет соответствие законченного строительством дома проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества многоквартирного дома в целом техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

4.8. Передача Объекта долевого строительства от Застройщика Дольщику происходит только при условии полной оплаты Дольщиком цены Договора.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

5.1.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

5.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.3. В случае нарушения сроков внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику, неустойку (пени) в размере 1/300-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, а Дольщику, являющемуся физическим лицом, неустойку (пени) в размере 1/150-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. При невыполнении Дольщиком обязательств по полной оплате цены Договора и/или принятии Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства.

5.6. В случае необоснованного уклонения Дольщика от приемки Объекта долевого строительства Дольщик выплачивает Застройщику пеню в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

## 6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

6.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок, если такая просрочка составит более двух месяцев за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, и о причинах такого неисполнения Дольщик был уведомлен Застройщиком в письменной форме.

6.1.2. Создания Объекта долевого строительства с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта и иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

6.1.3. Иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

6.2.1. Систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей:

- просрочки внесения платежа в оплату цены Договора в течение более чем два месяца, если уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа;

- систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 3 (три) месяца, в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (периоды); а так же, в случае не осуществления Дольщиком взаиморасчета предусмотренного п. 2.5 Договора в срок не более 3 (трех) месяцев, с даты получения уведомления Застройщика о доплате.

6.2.2. Договор расторгается не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.2.3. Иных случаях, предусмотренных законодательством.

6.3. Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства. Все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих

возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

6.4. В случае расторжения Договора Застройщиком возвращается Дольщику сумма без оплаты процентов за пользование денежными средствами.

6.5. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке Дом.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается в порядке, предусмотренном ст. 31 ч.2п.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214 ФЗ (ред. от 31.12.2017г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик осуществляет оплату обязательных отчислений в компенсационный фонд защиты прав граждан по каждому договору участия в долевом строительстве (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10. ИНН 7704446429, КПП 770401001).

## **8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств.

8.2. Действие договора может быть прекращено досрочно по обоюдному согласию Сторон, оформленному надлежащим образом в письменном виде и в соответствии с требованиями законодательства.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих их исполнению, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, гражданские войны, эпидемии, аварии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также федеральные и местные нормативные акты, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой Стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным органом. В этом документе должны содержаться сведения о виде и конкретных обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков по нему.

9.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двенадцати месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

10.2. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу местонахождения Застройщика (Ленинский районный суд г. Владивостока).

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с лицами, участвующими в строительстве Объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон. В отношении своих персональных данных Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.



11.2. Подписывая настоящий Договор, Дольщик тем самым дает свое согласие на: залог, указанный в п.7.1 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве на данном земельном участке; регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства и передачу его в залог третьим лицам.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга в письменном виде.

11.4. Любые изменения и дополнения к Договору, должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

11.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «ВЛАДСТРОЙЗАКАЗЧИК»**

Юридический адрес: г. Владивосток,  
Океанский пр-т, 54 -35

Адрес местонахождения (Почтовый адрес):  
690001, г. Владивосток, ул.Металлистов, 5А.

Телефон/факс: 8 (423) 226-20-11, 226-20-22

E-mail: [vlstrzak@mail.ru](mailto:vlstrzak@mail.ru) ; [448243@mail.ru](mailto:448243@mail.ru)

ИНН/КПП 2540113813/254001001

ОГРН 1052504432320

Р/счет 40702810400030001156

в ПАО КБ «САММИТ БАНК»

в г. Владивостоке, БИК 040507840,

кор/сч 30101810905070000840

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Е.Л.Устименко  
М.П.

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**