**ДОГОВОР № _____**
**участия в долевом строительстве**

г. Владивосток «____» октября 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Азимут-Девелопмент»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Беззубкина Валерия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации _____**, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем

## 1. Основные положения

1.1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1.1. «Договор» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. «Объект недвижимости» – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, состоящая из 4-х этажного многоквартирного жилого дома из 7 блоков по ул. Двенадцатая, 8 в г. Владивостоке, строительство которого осуществляется Застройщиком на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 25:28:050032:921, общей площадью 6 123+/-27 кв.м., адрес земельного участка: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир пятиэтажное здание (лит. 1). Участок находится примерно в 212 м от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, гор. Владивосток, ул. Двенадцатая, 8.

1.1.3. «Окончание строительства Объекта недвижимости» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.1.4. «Объект долевого строительства» – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.1.6. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику долевого строительства, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.1.7. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.8. «Общая площадь» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (лоджий).

Общая площадь, а также номер жилого помещения на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи результатов обмеров,

произведенных лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества и технического паспорта на многоквартирный жилой дом.

1.1.9. «Окончательная Общая площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (лоджий), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства.

1.2. Возводимый Застройщиком объект недвижимости - малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенная в районе ул. Двенадцатая, 8 в г. Владивостоке.

| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
|---|---|
| Вид | Жилой дом |
| Назначение | Жилое |
| Количество этажей: | |
| Минимальное количество этажей | 5 |
| Максимальное количество этажей | 6 |
| Общая площадь | 12 419,39 кв. м. |
| Материал наружных стен | Железобетонный монолит и блок Porotherm |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитный железобетон |
| Класс энергоэффективности | С+ (нормальный) |
| Класс сейсмостойкости | 6 баллов |

1.3. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации.

1.4. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

1.4.1. Наличие у Застройщика на праве собственности земельного участка с кадастровым номером 25:28:050032:921, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома.

Право собственности Застройщика на земельный участок было зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем была сделана запись государственной регистрации права № 25:28:050032:921-25/001/2017-1 от 09.06.2017 г.

1.4.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий 25-2-1-2-0043-18 от 13.06.2018 г.

1.4.3. Разрешение на строительство RU25304000-309/2018, выданное 27.06.2018 г. Администрацией г. Владивостока.

1.4.4. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства Наш.Дом.РФ и в сети Интернет на сайте: www.pryaniki.life.

1.5. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

1.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, в том числе в части, касающейся состава самостоятельных частей в Объекте недвижимости (подземных автостоянок, машиномест и т.д.) и их количества. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 процентов от площади, указанной в п.2.1 настоящего договора.

## 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1.2. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, передать Объект долевого строительства в общую совместную собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 3 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в настоящем пункте, в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

По настоящему договору Застройщик обязан передать в общую совместную собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома следующий объект долевого строительства, обладающий следующими характеристиками:

| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
|---|---|
| № машино-места (строительный) | |
| Назначение | Нежилое помещение (машино-место) |
| Общая проектная площадь, кв.м. | |
| Этаж | |

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.2, 3.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, в том числе номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным представленным лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

## 3. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

3.1. Настоящим стороны установили цену договора и порядок ее оплаты Участником долевого строительства.

3.1.1. Цена договора определена сторонами как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и соответствующей общей площади жилого помещения.

Общая цена настоящего договора составляет денежную сумму в размере _____ рублей 00 копеек.

3.1.2. Общая цена настоящего договора должна быть оплачена Участником **в течении 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего договора** в

органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.3. Цена Договора, указанная в п. 3.1.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства в рублях в безналичной форме. Днем исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, согласно выписке обслуживающего банка.

3.2. Цена Договора, указанная в пункте 3.1.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра.

3.3. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им уведомления Застройщик о необходимости доплаты оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора.

3.4. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, что будет зафиксировано в документе, подготовленном лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения об уменьшении цены, возвратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1.1. настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства и Застройщик фиксируют изменение цены договора в дополнительном соглашении к настоящему договору в случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства. Такое дополнительное соглашение подлежит заключению сторонами в течение 15 календарных дней с момента заявления одной из сторон требования о проведении пересчетов цены по настоящему договору по причинам, отраженным в настоящем пункте.

3.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик вправе заявить односторонний отказ от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.7. До даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора, являются средствами целевого финансирования.

3.8. Настоящим стороны установили, что цена настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется как разница между ценой договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости. Указанная разница является доходом Застройщика и остается в собственности Застройщика».

3.9. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении - требовании.

3.10. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право не

передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента получения от него доплаты согласно п. 3.3 настоящего договора.

3.11. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительств, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе, расходы, связанные с услугами лиц и (или) организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию недвижимого имущества, получением технического паспорта после регистрации права собственности, и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.

3.12. В случае, если Застройщик досрочно завершит строительство многоквартирного жилого дома и осуществит его досрочный ввод в эксплуатацию, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства досрочно принять Объект долевого строительства. В указанном случае, если условиями настоящего договора для Участника долевого строительства будет установлена рассрочка оплаты Цены договора, Застройщик вправе потребовать досрочного внесения Участником долевого строительства неоплаченной суммы. В указанном случае такая сумма должна быть оплачена Участником долевого строительства в течение пятнадцати календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

## 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, для строительства им жилого дома в соответствии с проектной документацией. Застройщик может использовать денежные средства, поступившие от Участника долевого строительства, на погашение основного долга и процентов по привлекаемым денежным средствам с целью пополнения оборотных средств Застройщика на возведение Объекта недвижимости; на расчеты с подрядчиками, в том числе в случаях уступки кредитором (займодавцем) или инвестором или подрядчиком своих прав третьим лицам, включая договоры уступки прав требования; на расходы согласно позиций, включаемых в сводный сметный расчет; на расходы, связанные с содержанием службы Заказчика-застройщика; на исполнение обязательств перед органами государственной власти, органами местного самоуправления, на исполнение обязательств по выполнению технических условий по подключению многоквартирного жилого дома к инженерным сетям, в том числе по выполнению обязательств по возврату средств участникам долевого строительства, в случаях расторжения Договора долевого участия, на иные цели, связанные со строительством многоквартирного жилого дома и ввода его в эксплуатацию, предусмотренные п.1 ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Экономия, полученная Застройщиком в ходе выполнения настоящего Договора, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником долевого строительства Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.1. - 3.3. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае досрочного окончания строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику долевого

строительства для последующего самостоятельного проведения Участником долевого строительства за счет Участника долевого строительства отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию в соответствии с целевым назначением.

4.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

4.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по Договору, в т.ч. Цену Договора в соответствии с пунктами 3.1. - 3.3. настоящего Договора.

4.3.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, по передаточному акту.

4.3.3. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 3.1. - 3.3. Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах на кровле согласно проекту. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие кровлю Объекта недвижимости и его элементы.

4.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекте долевого строительства перепланировка возможна в установленном законом порядке.

4.7. Участник долевого строительства, с даты принятии от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства управляющей организацией, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом).

4.8. Стороны признают, что обязанность Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором, является существенным условием настоящего Договора. В случае нарушения существенного условия договора, а именно, в случае не приемки объекта долевого строительства или уклонения от его приемки более 2 (двух) месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора в связи с нарушением его существенных условия. При этом Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку за необоснованное уклонение от приемки Объекта долевого строительства в размере 10 (десяти) % от цены Договора.

Денежные средства в размере цены Договора, предусмотренной п. 3.1 подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом суммы неустойки.

4.9. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство подать документы на регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства в течение десяти календарных дней с момента принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту.

## 5. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

5.1. Срок, в который Застройщик обязан завершить строительство многоквартирного жилого дома, осуществить его ввод в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства - 1 квартал 2021 г.

Точная дата передачи Объекта определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1 настоящего договора направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения извещения.

В случае досрочного завершения строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства указанное в настоящем пункте уведомление о необходимости принятия Объекта долевого строительства за месяц до даты, начиная с которой Участник долевого строительства должен начать совершать предусмотренные действующим законодательством действия для принятия Объекта долевого строительства.

5.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

5.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему усмотрению требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

5.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные пунктами 5.1., 5.2. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктами 5.1. и 5.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч.4 п.6. ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

5.7. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта в случае непринятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении установленного Договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.9. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг с Товариществом собственников жилья, в случае, если оно уже будет создано, или иной управляющей организацией, обеспечивающей эксплуатацию дома.

## 6. Особые условия и гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

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

6.2. Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии уведомления Застройщика. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

При неполной выплате Участником долевого строительства Цены договора уступка права требования другому лицу одновременно с перевод долга допускается исключительно при наличии письменного согласия Застройщика на перевод долга.

6.3. В случае совершения Участником долевого строительства сделки по уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, Участник долевого строительства

обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора (соглашения) об уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, зарегистрированный в установленном законом порядке, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации.

6.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

6.6. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства, предусмотрено наличие нежилых помещений коммерческого использования (офисы, торговля), которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

## 7. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

7.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков осуществления платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

7.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.5, п. 4.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ, а также оплатить Застройщику штраф в размере 10% от стоимости этих работ в течение одного месяца с даты получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## 8. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика

8.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

- по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или Договором;

- по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

8.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 8.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом земельного участка с кадастровым номером 25:28:050032:921, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, а также залогом самого возводимого Объекта недвижимости (Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенная в районе ул. Двенадцатая в г. Владивостоке).

8.3. Право залога, указанное в пункте 8.2. Договора, возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора.

8.4. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) Застройщика в компенсационный фонд (Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»).

## 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

9.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника долевого строительства (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты

доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, иные персональные данные необходимые для целей исполнения настоящего договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

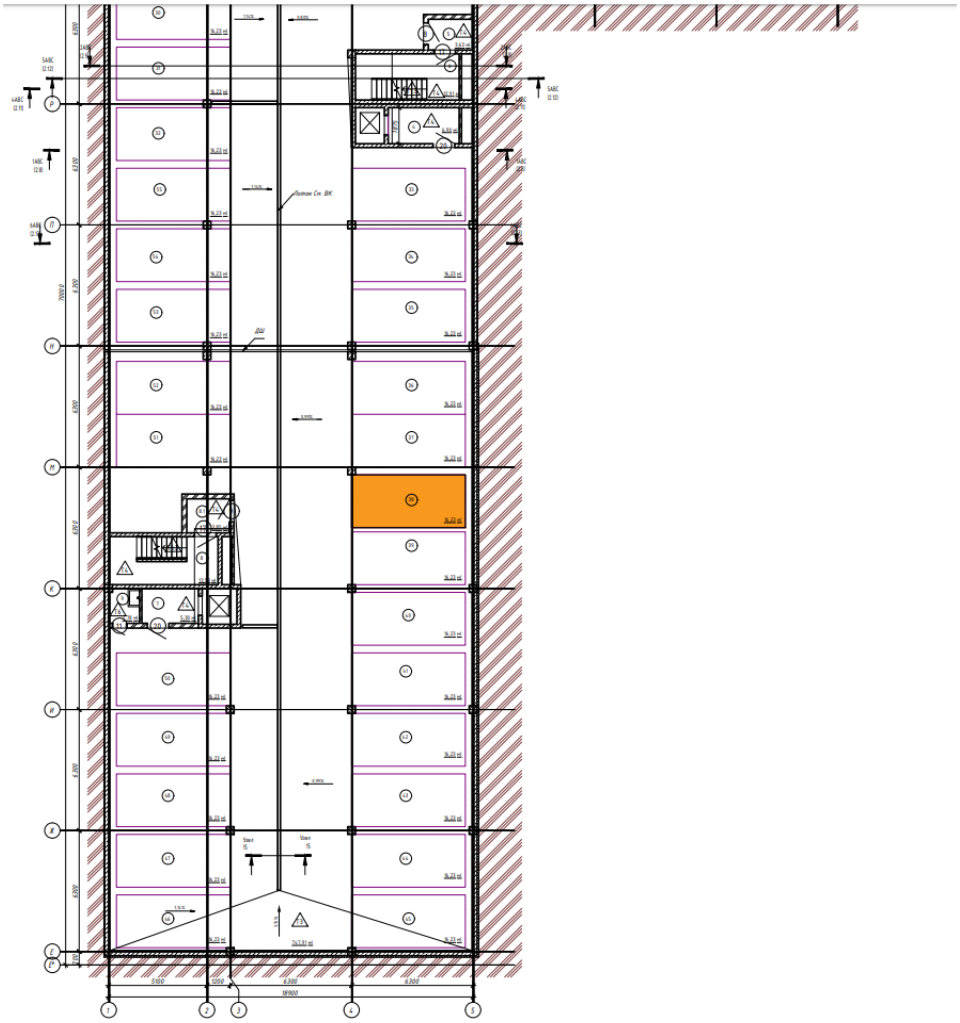
9.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с законодательством.

**10. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

| | |
|---|---|
| **Застройщик ООО «Азимут-Девелопмент»**<br>Юридический адрес: 690001, Приморский край, гор. Владивосток, ул. Светланская, д. 108е, оф. 10<br>Почтовый адрес: 690001, Приморский край, гор. Владивосток, ул. Светланская, д. 108е<br>ИНН 2536275804 КПП 253601001<br>ОГРН 1142536007305<br>р/сч 40702810250000023350<br>в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск<br>корр/счёт 30101810600000000608<br>БИК 040813608<br><br>Генеральный директор<br><br>_____ / Беззубкин В.Е. / | **Участник долевого строительства:** |

Приложение № 1 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» октября 2019 г.

**План (поэтажный)**
**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**



**Комплектация и характеристики помещения автостоянки в котором расположен Объект долевого строительства – машино-место.**

| **Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства** | |
|---|---|
| Наружные стены | Монолитный железобетон |
| Полы | Армированная стяжка из бетона (шлифованная) с пропиткой глубокого проникновения. |
| Вентиляция | Оснащена вентиляцией приточно-вытяжной (общая на этаже) |
| Пожаротушение | Оснащена системой автоматического пожаротушения (общая на этаже) |
| Отопление | Электрическое, с установкой электрических конверторов (общее на этаже) |
| Электричество | Освещение (в том числе аварийное) |

**Застройщик / _____ /** **Участник долевого строительства / _____/**

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Приложение № 2 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от «____» октября 2019 г.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ**
**ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Объект долевого строительства – машино-место расположено в помещении автостоянки на отметке — 4,050.

На дату передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства – машино-место должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Машино-место ограничено разметкой и обозначено номером.
2. Наружные стены помещения автостоянки выполнены из монолитного железобетона.
3. Покрытие автостоянки (полы) выполнено из армированного бетона. Выполнена стяжка со шлифованием с пропиткой глубокого проникновения.
4. Отопление помещения автостоянки конверторное (электрическое).
5. Помещение автостоянки оснащено системой автоматического пожаротушения.
6. Помещение автостоянки оснащено системой вентиляции приточно-вытяжной.
7. Электроснабжение помещения автостоянки включает в себя освещение (в том числе аварийное).
8. Помещение автостоянки представляет собой свободное пространство с разметкой, без устройства перегородок и иных ограждений, отделяющих каждый Объект долевого строительства - машино-место друг от друга.
9. Стороны подтверждают, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства – машино-места к использованию в соответствии с целевым назначением.

**Застройщик / _____ /** **Участник долевого строительства / _____ /**

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

Приложение № 3 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от «___» октября 2019 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**
**документов для ознакомления Участника**

Застройщик предъявил Участнику долевого строительства для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1) учредительные документы застройщика;
2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
4) разрешение на строительство;
5) заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
6) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
7) проектная декларация.

**Застройщик / _____ /** **Участник долевого строительства / _____ /**

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____