

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЗИЯ-КОНТРАКТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Жимолдинова Михаила Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», в соответствии с 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, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре

1.1 «Договор» - настоящий 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.

«Многоквартирный дом» - объект капитального строительства: **«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток в районе ул. 10-я Рабочая, 80»**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером **25:28:010031:180**, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

Указанный выше адрес Многоквартирного дома является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Вид: Многоквартирный дом;

Назначение: жилое;

Этажность: 25 этажей;

Количество подъездов: 1;

Общая площадь здания: 13403,03 кв.м.;

Материал наружных стен: монолитный железобетон с заполнением андезитобазальтовым блоком;

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности: В+ (высокий);

Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

1.2 «Объект долевого строительства» - жилое помещение (квартира) в Многоквартирном доме, 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.

1.3 «Основные технические характеристики Объекта долевого строительства» - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме, незаконченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 3.2 Договора и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

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

1.5 «Общая Проектная площадь» - площадь помещения (квартиры), рассчитанная как сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования), включая площадь лоджий (с учётом понижающего коэффициента 0,5) и балконов (с учётом понижающего коэффициента 0,3) определенных в Проектной документацией Многоквартирного дома.

Проектная площадь, а также номер жилого помещения на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после проведения обмеров фактической

площади Объекта долевого строительства кадастровым инженером при подготовке технического плана Многоквартирного дома для Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.6 «Фактическая (окончательная) общая площадь» - площадь помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов и лоджий, определенная кадастровым инженером по результатам фактического обмера Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7 «Регистрирующий орган» - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (Управление Росреестра по Приморскому краю).

1.8 «Уполномоченный банк» (эскроу-агент) - ПАО «Сбербанк России», в котором открывается Счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве.

2. Правовые основания договора

2.1 Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1 Разрешение на строительство №RU25304000-20/2020 от 10.03.2020 г., выданное Администрацией города Владивостока;

2.1.2 Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства наш.дом.рф. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную декларацию, а также в проектную документацию Многоквартирного дома.

Стороны настоящим Договором устанавливают, что существенным изменением размера Общей фактической площади Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Фактической (окончательной) Общей площади более чем на 5 (пять) процентов от Общей проектной площади, указанной в п.3.2 настоящего договора;

2.1.3 Право собственности на земельный участок подтверждается записью в ЕГРН № 25:28:010031:180-25/001/2020-2 от 26.05.2020 г.;

2.1.4 Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 05-24/2020 от 14.07.2020 г.

2.2 Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной и исходно-разрешительной документацией, а также с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2.3 Единственным условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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".

3. Предмет договора

3.1 В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (помещение) Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора и принять Объект долевого строительства (помещение).

3.2 В соответствии с законодательством Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства:

Основные технические характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение:	жилое помещение (квартира)
Общая проектная площадь помещения, кв.м.	

Строительный номер	
Строительные оси	
Этаж	
Количество комнат	1
Площадь комнаты, кв.м	
Количество помещений вспомогательного использования (санузел)	1
Площадь помещения вспомогательного использования, кв.м.	
Количество лоджий (балконов)	
Площадь лоджий (балкона), с учётом понижающего коэффициента, кв.м.	

Технические характеристики:

Наружные стены: монолитные железобетонные, с устройством навесного вентилируемого фасада;

Окна: ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;

Входная дверь: металлическая;

Отопление: на основе электрических конвекторов;

Водоснабжение: централизованное холодное водоснабжение; устройство сетей горячего водоснабжения проектом не предусмотрено.

Канализация: централизованная.

Расположение на плане этажа Многоквартирного дома и планировочные решения Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3 Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (помещения) указана в соответствии с проектной документацией (Приложение №1) Многоквартирного дома и является ориентировочной.

После проведения обмеров кадастровым инженером Многоквартирного дома при подготовке технического плана для осуществления ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации, Окончательная (фактическая) общая площадь Объекта долевого строительства (помещения) может измениться по сравнению с Общей проектной площадью помещения, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора.

Стороны договорились, что 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.

Качество и параметры строительной готовности Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что План Объекта долевого строительства (помещения) (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства (помещения) и его границ на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Многоквартирного дома. План размещения перегородок (стен) внутри Объекта долевого строительства (Помещения), указанные Приложении № 1 к настоящему договору, обозначены условно и не являются параметром строительной готовности.

3.4 Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства (помещения), а также другие технические характеристики, в том числе номер Объекта долевого строительства (помещения), определяется по завершению строительства Объекта долевого строительства (помещения), путем проведения обмеров кадастровым инженером в установленном порядке и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства (помещения).

4. Цена договора и порядок расчетов Сторон

4.1 Стоимость (Цена Договора) Объекта долевого строительства (помещения), определенного в п. 3.2 настоящего договора, составляет (_____) рублей. Цена настоящего договора является Окончательной (фиксированной) и по завершении строительства изменению не подлежит, за исключением соглашения Сторон.

4.2 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

4.2.2. Депонент: _____ (Покупатель ФИО)

4.2.3. Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЗИЯ-КОНТРАКТ».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек.

Срок перечисления Депонентом (Участником долевого строительства) на эскроу-счет в полном объеме суммы в размере () рублей в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» июля 2022 года, но не более шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств на открытый в Уполномоченном банке эскроу-счет в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.4 Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.2.5 Оплата по договору осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

4.3 Стороны договорились, что допускается отклонение общей фактической площади Объекта долевого строительства от общей проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий настоящего Договора со стороны Застройщика.

4.3.1 Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения или уменьшения Окончательной (фактической) Общей площади Объекта долевого строительства (помещения), определенной кадастровым инженером по завершению строительства, по сравнению с Общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства (помещения), указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению и производится перерасчет Цены, за исключением соглашения Сторон.

4.3.2 В случае увеличения площади Объекта долевого строительства определенной кадастровым инженером по завершению строительства по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором более чем на 0,5 кв.м. площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчёта цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленной настоящим Договором, в течение 5 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.3.3 В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства определенной кадастровым инженером по завершению строительства по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором более чем на 0,5 кв.м., Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчёта цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, установленной настоящим Договором, в течение 5 рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

4.4 Стороны пришли к соглашению о том, что изменение Общей фактической (окончательной) площади объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, не является нарушением условий настоящего Договора, а также не является фактом ненадлежащего исполнения своих обязательств.

4.5 Участник долевого строительства и Застройщик фиксируют изменение цены договора в дополнительном соглашении к настоящему договору по обоюдному согласию Сторон.

4.6 В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты цены Договора, установленных пунктами 4.1. - 4.5 настоящего Договора, сроком более чем на 2 (два) месяца Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В случаях расторжения настоящего договора по любым основаниям возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.7 Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, Стороны несут совместно. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Участником долевого строительства оплачивается самостоятельно в полном объеме.

Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства (помещение) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.8 Стороны договорились, что в случае, если Застройщик досрочно завершит строительство Многоквартирного дома и осуществит его досрочный ввод в эксплуатацию, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства досрочно принять Объект долевого строительства (помещение). 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.

4.9 В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 г. N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве

4.10 При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.11 В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательств и штраф в размере 5 (пять процентов)% от суммы просроченного платежа. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности

осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.

5. Права и обязанности Сторон

5.1 Права и обязанности Застройщика:

5.1.1 Застройщик обязан самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта долевого строительства (помещения) в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации, а также обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре.

5.1.2 После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (помещение), указанный в пункте 3.2. настоящего Договора, в пределах срока, указанного в пункте 6.1 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 4.1. - 4.5. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства

Стороны договорились, что случае досрочного окончания строительства Многоквартирного дома Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства (помещения).

5.1.3 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (помещение) свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (помещение), качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора установленные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.1.5 Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и иными действующими нормами, и правилами.

5.2 Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (помещения).

5.3 Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.3.1 Участник долевого строительства обязан своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) на имя Участника долевого строительства.

5.3.2 Участник долевого строительства обязан лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) принять Объект долевого строительства (помещение), по Акту приёма-передачи.

5.4 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств, в размере Цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу и подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (помещения) в сроки, оговоренные настоящим Договором.

5.5 Участник долевого строительства вправе осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства (помещения), а также проводить любые строительные и отделочные работы только после подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

5.6 Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату электроснабжения и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства (помещения) на основании предоставленных Застройщиком счетов с момента принятия Объекта долевого строительства (помещения) по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на электроснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (УК, ТСН, ТСН) в течении десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.7 Стороны признают, что обязанность Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства (помещение) в сроки, предусмотренные настоящим договором, а именно в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Сообщением о готовности Объекта долевого строительства к передаче по Акту приёма-передачи, является существенным условием настоящего Договора. В случае нарушения существенного условия договора, а именно, в случае не приемки Объекта долевого строительства (помещения) или уклонения от его приемки более 2 (двух) месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства (помещения) к передаче, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора в связи с нарушением его существенных условия.

5.8 Стороны (или их представители) обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться совместно в орган осуществляющий прием документов на государственную регистрацию с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы.

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и гарантийный срок

6.1 После завершения строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан начать передачу Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок: в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее 31 июля 2022 года.

Стороны договорились и по обоюдному согласию установили, что Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно.

Точная дата передачи Объекта долевого строительства (помещения) 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 долевого строительства (помещения) в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства (помещение) Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим Договором, что не будет являться досрочной передачей Объекта долевого строительства и не требует получения согласия Участника долевого строительства

6.2 Застройщик направляет Участнику долевого строительства Сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, в порядке предусмотренным настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

6.3 Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами при условии, что Окончательная Цена Договора (Сумма депонирования) оплачена Участником Долевого строительства в полном объеме.

6.4 В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (помещения) в срок, предусмотренный пунктом 6.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (помещения), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента окончания срока приемки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства (помещения) или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства (помещения) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (помещения).

Односторонний Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства (помещения) хранится у Застройщика.

6.5 Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

6.6 Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства (помещения), 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 (помещения) Участником долевого строительства.

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

6.8 В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

6.9 Гарантийный срок на Объект долевого строительства (помещение), 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 (помещения).

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

7. Односторонний отказ от исполнения договора

7.1 Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2 При одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора и размещенные на счете эскроу, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также Гражданским кодексом РФ.

7.3 В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством РФ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4 В соответствии с ч.3-4 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора (расторгнуть договор) в случаях:

-просрочки внесения платежа, предусмотренного настоящим Договором, более чем два месяца, в случае если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

-систематического нарушения Участником долевого строительства 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 два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

7.5 Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, не связанной с нарушением Застройщиком срока передачи Объекта, а равно по инициативе Застройщика при наличии оснований, указанных в п.7.4 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется в 3-х (трех) дневный срок возместить Застройщику убытки. Стороны пришли к взаимному согласию зафиксировать размер убытков, не подлежащих документальному подтверждению Застройщиком и возмещаемых Участником долевого строительства в безусловном и в бесспорном порядке Застройщику, в размере 5% (пяти процентов) от цены договора, указанной в п.4.1. настоящего договора. При этом Застройщик не несет обязательств по предоставлению Участнику долевого строительства документов в подтверждение понесенных убытков.

В случае предъявления Застройщиком Участнику долевого строительства убытков в размере более чем на 5% (пять процентов) от цены Договора, указанной в п.4.1. настоящего договора, Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства документы, подтверждающие фактически понесенные расходы/затраты Застройщика.

8. Уступка права требования по Договору

8.1 Уступка Участником долевого строительства права требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующем законодательством Российской Федерации.

8.2 Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации.

8.3 Уступка права требования Участником долевого строительства допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, но до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4 В случае уступки права требования Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.5 В случае совершения Участником долевого строительства сделки по уступке права требования по договору долевого участия в строительстве Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика об уступке права требования по Договору долевого участия в строительстве с приложением копии договора уступки прав требований, зарегистрированного в установленном законом порядке, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента такой регистрации.

9. Особые условия

9.1 Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка права требования по Договору подлежат обязательной

государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.2 Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства (помещения) 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 (помещению) и общему имуществу Многоквартирного дома, 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 (помещения).

9.3 Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Многоквартирного дома согласно проекту строительства предусмотрено наличие нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Многоквартирного дома.

9.4 Участник долевого строительства Уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом не будет оборудован мусоропроводами.

9.5 Участник долевого строительства дает согласие на раздел, выдел, объединение или перераспределение границ земельного участка, с кадастровым номером 25:28:010031:180. Также участник долевого строительства даёт согласие на государственную регистрацию прав ООО «СЗ «АЗИЯ-КОНТРАКТ» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения вышеуказанного земельного участка.

9.6 Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 25:28:010031:180 под Объектом строительства (Многоквартирным домом), а также все имущественные права ООО «СЗ «АЗИЯ-КОНТРАКТ» (Застройщика) находятся в залоге у Уполномоченного банка (Эскроу-агента) (ПАО «Сбербанк России»), в том числе могут быть переданы в последующий залог.

9.7 Участник долевого строительства не возражает и согласен с тем, что Застройщик в период действия настоящего Договора может по своей инициативе для целей, связанных со строительством Многоквартирного дома и продлением срока действия правоустанавливающих документов, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный дом как на объект незавершенного строительства.

10. Ответственность сторон

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

10.2 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.

10.3 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 по месту нахождения Застройщика.

11. Форс-мажор

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

11.2 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются справками компетентных органов.

11.3 Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4 Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по Договору.

11.5 Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему Договору в следствие непреодолимой силы обязана в течение 20 (двадцати) дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

12. Заключительные положения

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

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

12.3 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.

12.4 Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План этажа Многоквартирного дома с указанием «Объекта долевого строительства»;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»;

12.5 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.

12.6 Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым даёт свое согласие Застройщику на обработку последним его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным

лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

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

Реквизиты сторон:

Застройщик:

ООО «СЗ «АЗИЯ-КОНТРАКТ»
690091, Приморский край, г. Владивосток,
ул. Прапорщика Комарова, 58, оф. 64
ОГРН 1192536030169 ОКПО 18490306
ИНН 2536319917 КПП 253601001
Тел. 8 (423) 2-661-660
E-mail:

Генеральный директор

_____ / М.М. Жимолдинов/

Участник долевого строительства:

ФИО
Паспорт
Зарегистрирован по адресу:
Почтовый адрес:
Тел.:
E-mail:

_____ / _____ /

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от « » августа 2020 г.

План этажа

Многоквартирного дома (Объекта капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом»,
расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток в районе ул.10-я Рабочая, 80»
с указанием расположения Объекта долевого строительства:

Назначение помещения	Номер подъезда	Строительный номер помещения (квартиры)	Уровень отметки, м	Этаж	Строительные оси	Общая Проектная площадь помещения, кв.м.
Жилое помещение (квартира)						

Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «АЗИЯ-КОНТРАКТ»

Участник долевого строительства

_____/М.М. Жимолдинов/

_____/_____/

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На дату передачи Участнику долевого строительства по Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства Объект долевого строительства - назначение: жилое помещение (квартира), общая проектная площадь помещения ____ кв.м, строительный номер помещения: _____, строительный оси _____, этаж: __, уровень отметки _____ (далее - «Объект») должен отвечать согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства со следующими характеристиками:

- Полы и потолки - железобетонные плиты без гидроизоляции и стяжки полов, без теплозвукоизоляции;
- Окна: ПВХ с двухкамерным стеклопакетом без установки подоконной доски;
- Входная дверь: металлическая с одним комплектом ключей;
- Отопление электрическое, с установкой конвекторов;
- Вентиляция с естественным побуждением в виде вентиляционных каналов;
- Монтаж систем кондиционирования не предполагается;
- Водоснабжение - счетчик бытовой холодной воды установлен в местах общего пользования, без внутриквартирной разводки водопровода и без установки санфаянса;
- Устройство сетей горячего водоснабжения проектом не предусмотрено;
- Водоотведение - представлено смонтированными стояками канализации, без внутриквартирной разводки;
- Счетчик электрической энергии установлен в местах общего пользования. Внутриквартирная разводка сетей электроснабжения, электроосвещения осуществляется силами участника долевого строительства;
- Система видеодомофонизации разведена в местах общего пользования и обеспечивает возможность установки вызывной панели цветного домофона силами участника долевого строительства;
- Сети кабельного телевидения, телевизионной, телефонной и радиосети, интернета заведены в квартиру без внутриквартирной разводки;
- Санузел, выделен блоком от пола в один ряд без установки сантехприборов и сантехфаянса, также без гидроизоляции и стяжки полов, без теплозвукоизоляции.

2. Участник долевого строительства извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренного проектной документацией, не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего приложения, производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Застройщик
Генеральный директор
ООО СЗ «АЗИЯ-КОНТРАКТ»

Участник долевого строительства

_____/М.М. Жимолдинов/

_____/_____/