

## ДОГОВОР № \_

### участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

г. Владивосток

«\_\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Новостроев»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Тернавских Константин Андреевич**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гр. \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор, далее по тексту именуемый «**ДДУ**», «**Договор**», «**Договор участия в долевом строительстве**» о нижеследующем

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 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», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный проектной документацией срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: **Приморский край, г. Владивосток, ул. Невельского, д. 1А**, с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, электрическими сетями, сетями связи в объеме, согласно проектной документации и, после ввода его в эксплуатацию, передать Участникам Объект долевого строительства в срок и порядке, установленном настоящим Договором долевого участия в строительстве.

1.3. Многоквартирный дом (далее по тексту - «МКД») - 23-х этажный, включая 1 подземный этаж, с общественной многофункциональной частью, 2-мя 18-тиэтажными жилыми блок-секциями, имеет следующий проектные характеристики:

**Назначение: многоквартирный дом.**

**Общая проектная площадь: площадь жилого здания – 19764,69 м<sup>2</sup>; площадь общественной части здания – 15429,61 м<sup>2</sup>, общая площадь гаража-стоянки – 7604,5 м<sup>2</sup>.**

**Этажность: 23.**

**Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).**

**Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.**

**Класс энергоэффективности: В (высокий)**

**Класс сейсмостойкости: 6 баллов, уровень ответственности объекта строительства – нормальный, категория ответственности здания по степени сейсмической опасности – объект массового строительства.**

1.4. **Объект долевого строительства:** Машино-место строительный № \_\_\_ расположенное на \_\_\_(\_\_\_\_) этаже (отметка \_\_\_) Многоквартирного жилого дома по ул. Невельского, 1А в г. Владивостоке (далее по тексту - «Машино-место»).

1.4.1. Основные характеристики Машино-места:

**Площадь: \_\_\_ кв. м.**

1.4.2. Проектный этажный План Машино-места является *Приложением № 2 к ДДУ* и отражает расположение частей Машино-места по отношению друг к другу и Машино-места на этаже.

1.4.3. Характеристики Машино-места являются проектными, указаны в *Приложении № 1* к настоящему Договору и подлежат уточнению после окончания строительства и обмеров первичной технической инвентаризации.

1.4.4. Фактический номер Машино-места и его фактическая приведенная площадь уточняются Сторонами в Акте приема-передачи на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждают следующие документы:

1.5.1. Правоустанавливающие документы на земельный участок, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир-земельный участок, почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Адмирала Невельского, 1-а (далее по тексту - «земельный участок»):

- Договор купли-продажи земельного участка от 20.04.2017 года площадью 5881 м<sup>2</sup>, с кадастровым

номером 25:28:010037:142, зарегистрирован Управлением Росреестра по Приморскому краю, 05.05.2017 года. Участник долевого строительства согласен на межевание земельного участка.

1.5.2. Разрешение на строительство RU 25304000-4/2016 от 19.01.2016 года, выдано Администрацией города Владивостока.

1.5.3. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://наш.дом.рф>.

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

1.6. По окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию Застройщик передает Машино-место по Акту приема-передачи в собственность Участнику долевого строительства, а именно:

1.6.1. Возникновение права собственности на Машино-место у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на долю в общем имуществе МКД в размере, пропорционально общей площади Машино-места, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: **01.11.2021 года.**

1.7.1. Датой ввода МКД в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. *Срок передачи Жилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства: не позднее 29.12.2021 года.*

1.8.1. Срок передачи должен быть единым для Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать Жилые помещения и (или) машино-места, входящие в состав блок - секции МКД, имеющей отдельный выход на территорию общего пользования.

1.8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Машино-места Участникам долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Машино-места до даты его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена ДДУ определена сторонами как произведение цены единицы общей приведенной площади такого Машино-места и общей приведенной площади такого Машино-места.

2.1.1. Цена на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_.

2.1.2. Цена 1 (Одного) кв. метра общей площади составляет \_\_\_\_\_.

2.1.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат по строительству (созданию) Объекта долевого строительства в размере **90% (девятьюстами процентами)** от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_; сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере **10% (десятью процентами)** от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_.

2.1.4. Цена ДДУ зафиксирована на дату его подписания и, при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, изменению не подлежит. Исключение составляет:

а) изменение общей площади Машино-места по результатам первичных обмеров органами технической инвентаризации, при этом цена ДДУ изменяется пропорционально изменению площади.

2.2. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее \_\_\_\_\_ года внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Новостроев», ИНН 2543110899, ОГРН 1172536012868, КПП 254301001.**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: **в срок не позднее \_\_\_\_\_ года**

Срок условного депонирования денежных средств: **до 29.12.2021 года.**

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию

права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 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»;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору № 700190028 об открытии невозобновляемой кредитной линии (Далее – Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 6.4 Кредитного договора до полного выполнения обязательств по Кредитному договору.

После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара № 40702810050000023110, открытый в Дополнительном офисе № 8635/0177 Приморского отделения № 8635 ПАО Сбербанк.

2.3. Если фактическая общая приведенная площадь Машино-места по результатам первичных обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства МКД будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от общей приведенной площади, указанной в п. 1.4.1 Договора, то цена настоящего ДДУ подлежит изменению. Расчеты производятся за излишнюю или недостающую площадь Машино-места по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

2.4. Если после окончания строительства многоквартирного дома будет установлено, что фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, больше общей приведенной площади, указанной в п. 1.4.1 Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры из расчета цены одного квадратного метра, указанной в п. 2.1.3 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления с приложением копии из технического паспорта (кадастрового паспорта, технического плана или иного документа, подготовленного специалистом, производящим обмеры) от Застройщика об увеличении общей площади передаваемого Объекта долевого строительства.

Если в результате произведенной организацией кадастровых инженеров технической инвентаризации Объекта долевого строительства по окончании строительно-монтажных работ выяснится, что общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше общей приведенной площади, указанной в п. 1.4.1 Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере, соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4.1 Договора, и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам обмеров. При этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены, указанной в п. 2.1.3 Договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом, должно быть исполнено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента поступления от Участника долевого строительства заявления о возвращении ему денежных средств, с указанием реквизитов для перечисления.

2.5. Помимо уплаты цены Договора Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.6. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты ДДУ, иных обязательств, предусмотренных ДДУ, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства, в том числе, требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

### 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства на цели, перечисленные в статье 18 Федерального закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, в срок, указанный в пункте 1.7. настоящего ДДУ.

3.1.3. Для оформления Участниками долевого строительства права собственности на Машино-место направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Машино-место Участникам долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в соответствии с проектной документацией в срок, предусмотренный в п. 1.8. настоящего ДДУ.

3.1.5. Вместе с Актом приема-передачи Машино-места передать иные документы, необходимые для регистрации права собственности.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.7. Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

#### 3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить в полном объеме и в установленном ДДУ порядке стоимость Машино-места.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Машино-место по Акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного в п. 1.8. настоящего Договора в предусмотренном ДДУ порядке.

3.2.4. Участники долевого строительства вправе уступить права требования на Машино-место, являющееся объектом долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ, а также в момент подписания ДДУ предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации документы.

3.2.6. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.2.7. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Машино-места в состояние, соответствующее условиям ДДУ.

После оформления права собственности Участники долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества МКД, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности оплату услуг, указанных в настоящем пункте, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в МКД.

3.2.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места, или, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по подписанию такого Акта, - с даты составления одностороннего акта приема-передачи в установленном законодательством порядке.

3.2.10. Обязательства Участников долевого строительства по оплате цены ДДУ и приемке Объекта долевого строительства от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.11. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ;

в) о Многоквартирном доме, в котором расположено Машино-место; о характеристиках Объекта долевого строительства;

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участников долевого строительства на Машино-место;

д) о моменте возникновения права собственности Участников долевого строительства на Машино-место и на долю в общем имуществе собственников МКД;

е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Машино-место в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», права долевой собственности на Земельный участок (п.1.5.1 ) в силу закона;

ж) о правовых основаниях строительства МКД;

з) о переходе на Участников долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Машино-места, бремени содержания Машино-места и соответствующей доли в общем имуществе МКД с момента подписания Акта приема-передачи Машино-места.

3.2.12. Участники долевого строительства не вправе производить действия (работы), влекущие изменение фасада МКД, в том числе изменение его формы, цвета, внешнего вида, а также не вправе возводить или устанавливать не предусмотренные проектом ограждающие конструкции, окна, оборудование и устройства. Фасадом в настоящем пункте признаются внешние конструкции МКД, в том числе стены, окна, ограждающие конструкции.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. МКД и Объект долевого строительства должны соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Объекта долевого строительства условиям ДДУ является Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Машино-место передается без проведения каких-либо отделочных работ и межкомнатных внутриквартирных перегородок.

4.2. При принятии Машино-места Участники долевого строительства обязаны заявить обо всех его недостатках, которые могут быть устранены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участники долевого строительства вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.3. Гарантийный срок на Машино-место составляет 5 (Пять) лет с момента ввода МКД в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МКД, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Машино-места и подписании Акта приема-передачи Машино-места, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участниками долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участников долевого строительства (третьих лиц, кому Участники долевого строительства уступили права требования) об этих недостатках.

4.4. Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Машино-места при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Машино-места или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации

Машино-места правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ**

5.1. Передача Машино-места Застройщиком и его принятие Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Машино-места осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления последнего дня срока передачи Машино-места, установленного п. 1.8. ДДУ, направляет Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности Машино-места к передаче, а также предупреждает Участников долевого строительства о необходимости принятия Машино-места и о последствиях бездействия Участников долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

5.4. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Машино-места к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Машино-места, если Участники долевого строительства получили уведомление о готовности к передаче и необходимости принятия Машино-места, но не явились для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участников долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем ДДУ.

5.6. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участникам долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора. Изменение срока передачи Машино-места Участниками долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.7. При уклонении Участниками долевого строительства от принятия Машино-места в срок, предусмотренный п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Машино-места Участникам долевого строительства, направляет односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Машино-места. При этом риск случайной гибели Машино-места признается перешедшим к Участникам долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино-места.

5.8. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

При этом, плата за Машино-место и коммунальные услуги вносится Участниками долевого строительства управляющей организации.

5.9. Плата за ремонт и управление общим имуществом МКД и Машино-места начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.10. При осуществлении Застройщиком управления МКД без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за Машино-место и коммунальные услуги Участниками долевого строительства вносятся на счет Застройщика.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств, либо с момента расторжения ДДУ.

6.3. Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

6.4. Участники долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае досрочного расторжения ДДУ по причинам, не связанным с нарушением обязательств Застройщиком, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в разумный срок с даты заявления претензии Застройщиком.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участников долевого строительства регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участники долевого строительства обязуются совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороной письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

6.6. 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.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если cedentом является юридическое лицо.

7.3. В случае неуплаты Участниками долевого строительства цены Договора уступка Участниками долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.4. Уступка Участниками долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации..

8.2. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия ДДУ, от исполнения своих обязательств.

8.3. В случае нарушения Участниками долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.4. В случае систематического нарушения Участниками 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 Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего ДДУ в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение

обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

9.5. Участники долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дают согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку их персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

## 10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным, если это прямо не запрещено законом. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения.

10.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участники долевого строительства обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно известить Застройщика. Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщик уведомляет Участников долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: <http://наш.дом.рф>.

11.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Договор составлен в **3 (три)** подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющий государственную регистрацию прав и один для уполномоченного банка.

11.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

*Приложение № 1.* Описание Машино-места

*Приложение № 2.* Проектный этажный План Машино-места

## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**



ООО «Новостроев»  
адрес: 690105, Приморский край,  
г. Владивосток, ул. Русская, д. 99, оф.12  
ИНН 2543110899, КПП 254301001  
р\сч. 40702810050000023110  
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, г. Хабаровск,  
БИК 040813608  
к\сч. 30101810600000000608

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / К.А. Тернавских

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### Описание Машино-места

1. Дом: г. Владивосток, ул. Невельского, 1а
2. Этаж (отметка): \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), отметка \_\_\_\_\_
3. Строительный номер: \_\_\_\_\_
4. Общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

#### Застройщик

ООО «Новостроев»  
адрес: 690105, Приморский край,  
г. Владивосток, ул. Русская, д. 99, оф.12  
ИНН 2543110899, КПП 254301001  
р\сч. 40702810050000023110  
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, г. Хабаровск,  
БИК 040813608  
к\сч. 30101810600000000608

#### Участник долевого строительства

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / К.А. Тернавских

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Проектный этажный План Машино-места

1. Дом - Многоквартирный дом по адресу Невельского 1а;
2. Этаж (отметка): \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), отметка \_\_\_\_\_
3. Строительный номер: \_\_\_\_\_
4. Общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.

ООО «Новостроев»  
адрес: 690105, Приморский край,  
г. Владивосток, ул. Русская, д. 99, оф.12  
ИНН 2543110899, КПП 254301001  
р\сч. 40702810050000023110  
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, г. Хабаровск,  
БИК 040813608  
к\сч. 30101810600000000608

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/ К.А. Тернавских

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_