

Проект договора на жилое помещение, приобретение недвижимости за счет собственных средств

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве

г. Владивосток

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ДВ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [] Бобылева Виктора Юрьевича, являющегося индивидуальным предпринимателем согласно свидетельства серии 25 № 003316755, выданного ИФНС РФ по Первомайскому району города Владивостока 11.05.2010 года, ОГРНИП 310253713100035, ИНН 253704234752, действующего на основании доверенности от _____ 2020 года, удостоверенной _____, нотариусом Владивостокского нотариального округа Приморского края реестровый № _____, с одной стороны, и

_____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. В соответствии с настоящим Договором участия в долевом строительстве Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Объект долевого строительства, указанный в п.1.3 Договора, расположенный в объекте капитального строительства «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Кирова, д.31 в г. Владивостоке» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект капитального строительства возводится на основании разрешения на строительство №RU25304000-244/2018 от 09 июня 2018 года и внесения изменений в него от 18 ноября 2019 года, 17 декабря 2019 года, выданных Администрацией гор. Владивостока, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050041:1761 принадлежащим Застройщику на праве аренды.

1.3. **Объектами долевого строительства по настоящему договору являются:**

Жилое помещение _____ комнатная квартира, строительный № _____ расположенная на _____ этаже, отметка на поэтажном плане _____, в осях _____, в 25-и этажном доме, строительный № _____, подъезд № _____, по строительному адресу объекта: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Кирова, д. 31;

- общая проектная площадь квартиры без учета балкона (составляет _____ кв.м, прихожая _____ кв.м., санузел _____ кв.м, кухня _____ кв.м., жилая комната _____ кв.м., жилая комната _____ кв.м., площадь балкона (с учетом коэффициента 0,3) _____ кв.м./площадь лоджии (с учетом коэффициента 0,5) _____ кв.м.

нужное выбрать, так же далее по тексту

Для расчетов по Договору общая площадь квартиры рассчитывается как сумма общей проектной площади квартиры без учета балкона/лоджии и площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3/ площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5. Общая расчетная площадь квартиры с учетом площади балкона/лоджии с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 составляет _____ кв.м.,

- а также общее имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения, принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемой ими площади и не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

После ввода в эксплуатацию Объекту долевого строительства будут присвоен почтовый адрес.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, но не позднее 09 мая 2022 года. Точная дата передачи Объекта долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные в Договоре и в соответствии с действующим законодательством. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 09 ноября 2021 года.

1.4.1. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

1.4.2. Правом на оформление в собственность Объекта долевого строительства Участник долевого строительства наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства принимает на себя Участник долевого строительства.

1.5. Проектная декларация Застройщика и разрешительная документация размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: 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. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и всей документацией размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

1.7. Характеристика Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 1 к Договору.

План расположения Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 2 к Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации и может быть изменена (уточнена) не более чем на пять процентов от общей проектной площади помещения.

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

Указанное уточнение площадей не является для Сторон недостатком качества Объекта долевого строительства. В этом случае Стороны взаимных претензий не имеют, внесения изменений в Договор не требуется. Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи.

1.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, равен пяти годам со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, равен трем годам со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

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

1.10. Права аренды земельного участка с кадастровыми номером 25:28:050041:1761 находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» в обеспечение обязательств Застройщика как заемщика по договору невозобновляемой кредитной линии № 700190214 от 27 декабря 2019 года, заключенного для проектного финансирования объекта капитального строительства, указанного в п.1 . Договора.

1.11. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу залог в силу закона на земельные участки, на которых ведется строительство, в пользу Участников долевого строительства не устанавливается.

2. Цена Договора и порядок внесения денежных средств

2.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек и состоит из:

- цены жилого помещения, рассчитанной из общей расчетной площади __ кв.м. (с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3/ с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) и составляет на момент подписания _____ (_____) рублей __ копеек (НДС не облагается).

Стоимость одного квадратного метра общей расчетной площади квартиры составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

Стоимость одного квадратного метра не подлежит изменению после подписания Договора.

Цена Договора подлежит изменению в случаях предусмотренных пунктами 2.4. и 2.5 Договора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агент) в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, 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 «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, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19 (адрес филиала: 690091, Приморский край, г. Владивосток, ул. Фонтанная, дом 18); адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru; номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: _____, __. __. ____ г. рождения, паспорт гражданина РФ __ __ № _____, выдан _____, __. __. ____ г., код подразделения __-__.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «НОВЫЙ ДОМ ДВ»**, ОГРН 1192536024779 ИНН 2543141400 КПП 254301001.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей **00 копеек (НДС не облагается).**

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара указаны в п. 11 Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Депонента _____.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение десяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО «Сбербанк России» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

Срок условного депонирования денежных средств на момент заключения Договора: до 09 мая 2022 года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию. Срок условного депонирования денежных средств может быть изменен один раз на срок не более шести месяцев в случае изменения (увеличения) срока строительства.

При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору, указанному в п.1.10 Договора, средства направляются эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии договором невозобновляемой кредитной линии до полного выполнения Застройщиком обязательств.

После полного погашения задолженности по кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара, открытый в филиале ПАО «Сбербанк России».

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию объекта строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта капитального строительства, либо сведения о размещении этой информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

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;

Федерации.

2.3. Стоимость Объектов долевого строительства подлежит внесению Участником долевого строительства за счет собственных средств.

2.4. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам первичных обмеров уполномоченными органами после окончания строительства будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от общей расчетной площади, указанной в п. 1.3. Договора, то цена настоящего Договора подлежит изменению. Расчеты производятся за излишнюю или недостающую площадь по данным первичных обмеров, произведенных уполномоченными органами.

2.5. Если после окончания строительства будет установлено, что фактическая общая расчетная площадь больше общей расчетной площади, указанной в п. 1.3 Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры из расчета цены одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. Договора, в течение десяти рабочих дней, но до подписания акта приема-передачи, с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика об увеличении общей площади передаваемой квартиры и/или нежилого помещения.

Если после окончания строительства будет установлено, что фактическая общая расчетная площадь меньше общей расчетной площади, указанной в п. 1.3. Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере, соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей расчетной площадью, указанной в п. 1.3. Договора, и общей расчетной площадью определенной по результатам первичных обмеров уполномоченными органами. При этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены, указанной в п. 2.1. Договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом, должно быть исполнено в течение десяти рабочих дней с момента поступления средств со счетов эскроу и получения от Участника долевого строительства письменного заявления о возвращении ему денежных средств, с указанием реквизитов для перечисления.

В случаях, указанных в настоящем пункте, внесения изменений в Договор не требуется.

2.6. Помимо уплаты цены Договора Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и всех изменений в него.

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

2.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты Договора, иных обязательств, предусмотренных Договором, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства 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.

2.9. Цена Договора, установленная в п. 2.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на финансирование и возмещение всех затрат Застройщика связанных со строительством (созданием) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

Под затратами, связанными со строительством понимаются все расходы, произведенные Застройщиком на всех этапах, без которых не могло быть осуществлено строительство.

2.10. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО «Сбербанк России» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО «Сбербанк России».

2.10.1. Участник долевого строительства обязуется предоставить в ПАО «Сбербанк России» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, в том числе оригинал зарегистрированного Договора.

2.10.2. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «Сбербанк России» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Построить в соответствии с проектной документацией, на основании которой получено положительное заключение экспертизы, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложениях к Договору.

3.1.2. Передать Долящику Объекты долевого строительства не позднее окончания срока, предусмотренного в п. 1.4. Договора, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены и проведения окончательного взаиморасчета между Сторонами в соответствии с пунктом 2.5. Договора.

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

3.1.4. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, кроме документов, которые Участник долевого строительства может получить самостоятельно без участия Застройщика.

3.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о передаче, в том числе досрочной, Объекта долевого строительства путем направления в его адрес уведомления.

3.1.6. В случае изменения данных о Застройщике и Объекте долевого строительства, объекте капитального строительства в том числе о сроках строительства, номере расчетного счета, иных банковских реквизитах, Застройщик вносит изменения в проектную декларацию и размещает её в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет, что признается Сторонами как надлежащее извещение Участника долевого строительства.

Направления письменного уведомления в адрес Участника не требуется. Участник считается извещен надлежащим образом об изменениях со дня, следующим за днем размещения информации на сайте <http://наш.дом.рф>.

3.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по подписанию такого акта - с даты составления одностороннего акта приема-передачи.

3.3. Застройщик вправе:

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

3.3.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства (а при досрочной передаче со дня получения уведомления Застройщика), вправе составить акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и обязанности по оплате коммунальных платежей признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления направленного Застройщиком заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку, либо оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу. Данные правила применяются при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или при необоснованном отказе от принятия, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

3.3.3. Расторгнуть Договор в случае, указанном в пункте 6.1. Договора.

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

3.3.5. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

3.4.1. Своевременно внести платежи по Договору.

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

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

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

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение пяти рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик извещает Участника долевого строительства о разумных сроках их устранения.

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

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

3.4.4. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и мест общего пользования с момента приемки. Заключение договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений.

С даты подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче, нести все затраты, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь: затраты по эксплуатации, затраты по техническому и коммунальному обслуживанию.

3.4.5. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства в течение одного месяца с даты подписания акта приема-передачи.

3.4.6. В срок не более трех календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. Участник долевого строительства несет ответственность и риски в случае не своевременного уведомления Застройщика о смене реквизитов для связи.

3.4.7. При уступке права требования по настоящему Договору письменно уведомить Застройщика в срок не менее пятнадцати рабочих дней до даты заключения такого договора о предстоящей уступке с предоставлением проекта договора.

Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного договора уступки права требования с полными реквизитами для идентификации и связи в течение пяти дней с даты регистрации такого договора.

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

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

Уступка права требования производится с письменного подтверждения Застройщика об уведомлении о предстоящей уступке, с указанием суммы произведенной оплаты по Договору. В договоре уступки прав требования обязан указать условия и формы расчетов по Договору.

Уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

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

3.4.9. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства без разрешения и проектной документации выданных и утвержденных компетентными органами. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик объекта капитального строительства (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, остекление балконов).

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания договора осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией выданной компетентными органами и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией дома.

Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Участнике долевого строительства.

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

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

3.4.12. При отчуждении в течение пяти лет зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства, уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи) об условиях, определенных пунктами 3.4.3 и 3.4.9. настоящего Договора

3.5. Участник долевого строительства вправе:

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

3.5.2. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законодательством.

4. Передача Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, составленному в трех экземплярах, два - Участнику долевого строительства, один – Застройщику.

Акт подписывается Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенностей. Доверенность на представление интересов Участника долевого строительства, являющегося физическим лицом, должна быть удостоверена нотариально. Датой передачи Объекта долевого строительства является дата подписания акта приема-передачи.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления последнего дня срока передачи помещения, установленного п. 1.4, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.3.2. Договора.

4.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства и готовности помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение

тридцати рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

Застройщиком может быть установлен график осмотра и принятия Объекта долевого строительства.

4.5. До момента приемки Объекта долевого строительства, в срок, указанный в уведомлении Застройщика, Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объект долевого строительства. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения недостатков, перечисленных в акте осмотра Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

4.6. При наличии мелких недостатков по качеству Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию по назначению, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства с установленный срок. Мелкие недостатки указываются в акте осмотра и устраняются Застройщиком в разумный, согласованный с Участником долевого строительства срок.

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

4.8. При осуществлении Застройщиком управления многоквартирным домом, без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги Участниками долевого строительства вносятся на счет Застройщика.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае досрочного расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не связанным с нарушением обязательств Застройщиком, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере одного процента от цены настоящего Договора. Оплата штрафа производится на расчетный счет Застройщика за два дня до даты подачи документов о расторжении Договора в регистрирующий орган.

5.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора

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

6.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

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

6.4. Если расторжение Договора произведено по инициативе Участника долевого строительства, то регистрация соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуются совершить и оплатить все необходимые действия для подачи документов на расторжение Договора

6.5. При намерении расторгнуть Договор, Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено лично под расписку.

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. Действие Договора

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

7.2. Действие договора может быть прекращено досрочно по основаниям предусмотренными законодательством и Договором.

8. Форс-мажор

8.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, революции, гражданские войны, эпидемии, аварии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, а также федеральные и местные нормативные акты, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств, либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

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

8.4. Неблагоприятные финансовые последствия, вызванные обычной хозяйственной деятельностью Сторон, изменение физического, финансового и семейного состояния Участника долевого строительства не относятся к форс-мажорным обстоятельствам и не являются основанием для расторжения Договора.

9. Порядок разрешения споров

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

9.2. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов, в том числе ст. 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», подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, а так же лицу, назначенному ответственным за внесение моих данных, в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку (сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение, (изменение, обновление), использование, передача, в том числе передача эскроу-агенту, удаление и уничтожение) своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и

места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания (при отсутствии места жительства на территории Российской Федерации - наименование страны и адрес места жительства в ней, а также адрес места пребывания в Российской Федерации в соответствии с документом, подтверждающим регистрацию и фактическое нахождение по месту пребывания); номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

Данное согласие может быть отозвано: путем личной подачи соответствующего заявления, либо представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности с такими полномочиями; путем направления соответствующего заявления в письменной форме с нотариально удостоверенной подписью подателя; в электронной форме в соответствии с требованиями законодательства к электронному документообороту.

10.2. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым:

- уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.2 Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным строением, в котором располагается Объект долевого строительства, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельного участка на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что дом, в котором находится Объект долевого строительства и сам объект капитального строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, сантехнического и иного оборудования, форма, вид и размер оконных и балконных проемов могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства не считаются недостатками;

- согласен на регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, право аренды земельного участка и строящегося на нём объекта капитального строительства в целом или в части (в том числе объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог Объекта долевого строительства.

10.3. Заключая настоящий Договор, стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Дольщик не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.4. Любые изменения и дополнения к Договору, должны быть совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями сторон, зарегистрированы в Регистрирующем органе и являются неотъемлемой частью Договора.

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

11. Реквизиты и подписи Сторон

Участник долевого строительства:

ФИО _____

Адрес: _____

e-mail _____

тел. _____

ФИО

Застройщик:

ООО «НОВЫЙ ДОМ ДВ»

Адрес: 690088, г. Владивосток,

ул. Жигура, д.26., офис 12.

ИНН 2543141400, КПП 254301001

ОГРН 1192536024779

Р/СЧ 40702810650000011577

БИК 040813608

К/СЧ 30101810600000000608

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО

СБЕРБАНК

Представитель по доверенности

Бобылев Виктор Юрьевич

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " _ " _____ 20__ г.

Комплектация и характеристика жилого дома №__ и Объекта долевого строительства**1. Общие Характеристики Объекта.**

- 1.1. Материал наружных стен – монолитные железобетонные
- 1.2. Перекрытия – монолитные железобетонные.
- 1.3. Количество этажей – двадцать пять.
- 1.4. Сейсмостойкость – шесть баллов.
- 1.5. Класс энергоэффективности – В.
- 1.6. Общая площадь жилого дома 14215,2 кв.м.

2. Характеристика передаваемой квартиры.

Квартира передается без отделки (пол и потолок - поверхность плиты перекрытия, неоштукатуренная поверхность стен из мелкоштучных элементов).

Проект предусматривает передачу в следующем техническом состоянии:

2.1 Инженерные коммуникации:

2.1.1. Электроснабжение до квартирного щитка с установкой счетчика; внутриквартирная разводка не выполняется, за исключением разводки электрических конвекторов (квартирных приборов отопления);

2.1.2. Холодное водоснабжение централизованное; на стояках холодного водоснабжения предусмотрены отводы на квартиры с установкой квартирного счетчика. Дальнейшее подключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участниками долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

2.1.3. Горячее водоснабжение отсутствует.

2.1.4. Канализация централизованная по проекту; на канализационных стояках предусмотрен отвод на квартиру. Дальнейшее подключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участниками долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.

2.1.5. Отопление электрическое - конвекторные обогреватели в соответствии с проектной документацией.

2.1.6. Световые проемы: заполнение ПВХ блоками в соответствии с проектной документацией; остекление балконов – в соответствии с проектной документацией;

2.1.7. Дверные проемы: входная дверь в квартиру; межкомнатные двери не устанавливаются;

2.1.8. Внутренние межкомнатные перегородки: в соответствии с проектной документацией.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в характеристиках, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого объекта и увеличения его цены.

Реквизиты и подписи Сторон**Участник долевого строительства:**

ФИО _____
Адрес: _____

e-mail _____
тел. _____

Застройщик:

ООО «НОВЫЙ ДОМ ДВ»
 Адрес: 690088, г. Владивосток,
 ул. Жигура, д.26., офис 12.
 ИНН 2543141400, КПП 254301001
 ОГРН 1192536024779
 Р/СЧ 40702810650000011577
 БИК 040813608
 К/СЧ 30101810600000000608
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Представитель по доверенности

ФИО

Бобылев Виктор Юрьевич

ПРИЛОЖЕНИЕ №2

к договору № _____ участия в долевом строительстве от " __ " _____ 20__ г.

ПЛАН

Реквизиты и подписи Сторон

Участник долевого строительства:

ФИО _____
Адрес: _____

e-mail _____
тел. _____

ФИО**Застройщик:**

ООО «НОВЫЙ ДОМ ДВ»
Адрес: 690088, г. Владивосток,
ул. Жигура, д.26., офис 12.
ИНН 2543141400, КПП 254301001
ОГРН 1192536024779
Р/СЧ 40702810650000011577
БИК 040813608
К/СЧ 30101810600000000608
**ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО
СБЕРБАНК**

Представитель по доверенности_____
Бобылев Виктор Юрьевич