

ДОГОВОР № ____ ММ /БС- _____
об участии в долевом строительстве многоквартирного дома
по строительному адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, 135

город Владивосток

«____» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ДВ КОНСТРАКШЕН» (зарегистрированное 20.02.2016 Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Владивостока, ОГРН 1162536053680, ИНН 2543090547, КПП 254301001, адрес места нахождения: 690039, г. Владивосток, ул. Енисейская, д. 7, оф. 305), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мисюрина Романа Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан __ Российской Федерации _____, __. __. __ года рождения, место рождения - _____, пол - _____, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: выдан _____ . __. __, код подразделения: - _____, проживающ _____ по адресу: _____, СНИЛС _____

именуемый (ая) в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изменениями и дополнениями) (далее - Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Жилой комплекс** – объект капитального строительства: «Жилой комплекс «Южный» в районе ул. Нейбута, 135 в городе Владивостоке» в составе:

- I этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 1 (24 этажа) и стилобат автопарковки;
- II этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 2 (18 этажей) и стилобат автопарковки;
- III этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 3 (14 этажей) и стилобат автопарковки;
- IV этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 4 (24 этажа) и стилобат автопарковки;
- V этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 5 (18 этажей) и стилобат автопарковки;
- VI этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 6 (14 этажей) и стилобат автопарковки;
- VII этап строительства: многоквартирный жилой дом Блок-секция № 7 (14 этажей), с необходимыми для его дальнейшей эксплуатации проездами и элементами благоустройства.

1.2. **Многоквартирный дом** - многоквартирный жилой дом, являющийся в соответствии с Разрешением на строительство Блок-секцией № _____ (_____ этажа) со стилобатом (_____ этажа), с встроенными помещениями общественного назначения и инженерной инфраструктуры, возводимый по строительному адресу: РФ, Приморский край, г.Владивосток, ул.Нейбута, 135.

1.3. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид: монолитный;

Назначение: многоквартирный жилой дом с техническим чердаком, стилобатом, объектами социального назначения и инженерной инфраструктуры;

Этажность: здания - _____ этажа + 1 чердачный, стилобата автопарковки - _____ этажа;

Общая площадь Многоквартирного дома: здания - _____ кв.м, стилобата – _____ кв.м;

Фундаменты - под колонны столбчатые монолитные железобетонные;

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014;

Уровень ответственности здания – «нормальный» (в соответствии с Федеральным законом №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений, ГОСТ Р 54257-2010).

1.4. **Земельный участок** - земельный участок (на котором осуществляется строительство жилого комплекса, в том числе Многоквартирного дома), общей площадью 25 706 (двадцать пять тысяч семьсот шесть) кв.м, с кадастровым номером 25:28:010043:843, категория земель: земли населенных пунктов; видами разрешенного использования - многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: РФ, Приморский край, г.Владивосток, ул.Нейбута, 135.

1.5. **Машино-место (м/место, Объект долевого строительства, Объект)** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть стилобата Многоквартирного дома (Блок-секции № 1), которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией, общей площадью не менее 13,25 кв.м (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 №792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» и проектной документацией жилого комплекса), подлежащая передаче Участнику долевого строительства как объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.6. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (машино-места).

Цена договора равна цене м/места.

1.7. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «ДВ КОНСТРАКШЕН», владеющее Земельным участком на праве собственности, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство, Проектной декларации, размещенной в сети Интернет, и отвечающей требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации 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».

1.8. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного дома требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией. Разрешение на строительство, действующее в момент заключения настоящего Договора, а также разрешения на строительство, выданные впоследствии, указываются в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет.

1.9. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов.

1.10. **Государственный регистратор** - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

1.11. **Передаточный акт** - документ, подписываемый сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства.

1.12. **Общее имущество многоквартирного дома** – все элементы жилого многоквартирного дома, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме.

Таким имуществом являются:

- специальные технические средства и инвентарь дома, которые обеспечивают техническое, санитарное, электрическое и иное снабжение, хранящиеся вне помещений, или в них, обслуживающее более одного помещения в составе дома;

- лестничные пролеты и площадки, шахты лифтов, пожарные лестницы, лифты, технические этажи и подвалы, чердаки, коридоры и помещения, обеспечивающие доступ к ним, а также оборудованные инженерными коммуникациями площади, другое оборудование, которое обслуживает помещения в этом жилом доме;

- другие помещения в составе дома, на которые не распространяется право индивидуальной собственности кого-либо из жильцов, находящиеся в свободном доступе для людей и предназначенные для обеспечения досуга и отдыха детей и взрослых, спорта, культурного, физического развития;

- земля, на которой расположен дом, очерченная границами, с располагающимися на ней объектами благоустройства, газонами, зелеными насаждениями;

- другие объекты, находящиеся в пределах участка земли, принадлежащего дому, объекты, предназначенные для обслуживания, ремонта, благоустройства и эксплуатации площадей дома, находящихся во владении собственников.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик в предусмотренный Договором срок обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства (м/место) в собственность Участнику, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором.

2.2. Застройщик владеет Земельным участком на праве собственности. Право собственности Застройщика на Земельный участок подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права собственности 25:28:010043:843-25/001/2017-1 от 29.08.2017.

2.3. Разрешение на строительство жилого комплекса, действующее в момент заключения настоящего Договора, № RU25304000-311/2018, выданное 27.06.2018 Администрацией города Владивостока, со сроком действия - до 27 марта 2025 года.

2.4. Проектная декларация, включающая актуальную информацию о Застройщике, проекте строительства многоквартирного дома, выданных для ведения строительства разрешительных документах и пр., размещена в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2.5. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельный участок находится в залоге у Дальневосточного банка ПАО Сбербанк г.Хабаровск (далее – «Банк», «Эскроу-агент»).

До заключения настоящего Договора банк предоставил письменное согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частями 3 и 8 статьи 13 и частью 6 статьи 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи объекта долевого строительства Застройщиком и его принятия Участником долевого строительства.

2.6. Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в п.2.5 настоящего Договора, на момент заключения Договора Объект долевого строительства и Земельный участок, правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.7. Участник гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

2.8. Участник подтверждает, что:

2.8.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве, о Застройщике и о проекте строительства. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с содержанием статей 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

2.8.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

2.8.3. Участник не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

2.8.4. Участник не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

2.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления многоквартирным домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации (ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. У Участника долевого строительства в силу Закона об участии в долевом строительстве считаются находящимися в залоге:

- с момента государственной регистрации настоящего Договора - Земельный участок и строящийся Многоквартирный дом;

- с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора, - Объект долевого строительства (при этом в силу части 3 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома).

Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и (или) Договором;

- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Указанные выше положения пункта 3.1 Договора не применяются, если оплата цены Договора осуществляется Участником путем зачисления денежных средств на эскроу счет в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Законом об участии в долевом строительстве.

3.2. В случае образования новых земельных участков согласно пункту 8.3 настоящего Договора, прекращается залог исходного Земельного участка и возникает залог образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом. При этом в случае образования из исходного Земельного участка иных земельных участков, на которых Многоквартирный дом располагаться не будет, на такие земельные участки залог земельных участков не распространяется.

4. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, определен в п. 4.2 Договора.

План расположения Объекта долевого строительства на соответствующем этаже стилобата Многоквартирного дома приведен в Приложении № 1 к Договору.

4.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование объекта долевого строительства	машино-место
Строительный номер м/места	XXX
Этаж	XXX
Отметка	XXX
Расположение м/места ориентировочно в осях	XXX
Общая площадь м/места, кв.м	13,25
Адрес (строительный)	РФ, Приморский край, г.Владивосток, ул.Нейбута, 135

4.3. Указанный в п.4.2 Договора адрес Многоквартирного дома, в том числе Объекта долевого строительства, является строительным.

По окончании строительства адрес Многоквартирного дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Владивостоке.

4.4. Проектная планировка (Приложение № 1 к Договору), Общая площадь Объекта долевого строительства, указанные в п.4.2 Договора, являются ориентировочными.

4.5. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь, уточняются после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома.

Уточнение площадей Объекта долевого строительства производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

4.6. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Многоквартирного дома, в том числе Объекта. Информацию о факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик размещает в сети Интернет.

4.7. Указанные в п.4.3-4.6 Договора изменения характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

4.8. В Многоквартирном доме производятся строительные и отделочные работы, устанавливается оборудование в соответствии с проектной документацией.

Стороны согласовали, что незначительные изменения или замена на аналогичные отдельные элементы оборудования и/или материалов, применяемых при выполнении отделочных работ в Многоквартирном доме и на Объекте, не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Окончание строительства Многоквартирного дома оформляется Разрешением на ввод в эксплуатацию.

5.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома им производится передача Участнику Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

5.3. Срок передачи Объекта Застройщиком Участнику - не позднее 27 марта 2025 года.

При полной строительной готовности Многоквартирного дома Застройщик вправе до наступления указанного выше срока, уведомив об этом Участника в порядке, предусмотренном настоящим Договором, завершить строительство, получить Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и передать Объект Участнику.

5.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту, если иное не предусмотрено Договором. К Передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

5.5. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, т.е. путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.6. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - Сообщение).

В Сообщении Застройщик указывает контактные данные лиц, ответственных за передачу Объекта долевого строительства от имени Застройщика, адрес и рабочее время офиса, а также Застройщик обязан предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, а именно:

а) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства;

б) риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Указанное выше в настоящем пункте Договора Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником в Договоре, или вручено Участнику лично под расписку.

5.6.1. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения Сообщения Участник, получивший указанное выше Сообщение, обязан приступить к принятию у Застройщика по Передаточному акту Объекта долевого строительства, состояние которого должно соответствовать проектной документации и Договору.

5.6.2. Участник должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. О дате и времени осмотра Объекта долевого строительства стороны предварительно договариваются по указанным в Сообщении телефону или по электронной почте.

5.6.3. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в следующем состоянии:

- пол – бетонный, с устройством цементно-песчаной стяжки с железнением;
- потолок – без отделки;
- стены и колонны – железобетонные, оштукатурены, окрашены;
- разметка границ м/места - производится нанесением краской на полу;
- номер м/места - производится нанесением краской на полу, стене или колонне (в зависимости от расположения м/места).

5.6.4. При предъявлении Участнику Объекта для его последующей передачи в состоянии, указанном в пункте 5.6.3 Договора, сторонами Договора считается, что Объект не имеет недостатков, препятствующих принятию Объекта Участником от Застройщика и подписанию Участником Передаточного акта.

По результатам осмотра Объекта долевого строительства сторонами составляется Акт осмотра Объекта долевого строительства.

При наличии у Участника каких-либо замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, препятствующих принятию Объекта Участником от Застройщика, стороны до подписания Передаточного акта подписывают Акт осмотра Объекта долевого строительства с замечаниями. При этом в Акте осмотра указываются все имеющиеся у Участника замечания к качеству Объекта долевого строительства.

Застройщик со своей стороны обязан в течение 20 рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в Акте осмотра, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник

обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям Застройщика для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

5.6.5. Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в сроки, указанные в Сообщении.

Состояние Объекта с недостатками, не являющимися существенными, не может препятствовать принятию Объекта Участником от Застройщика и подписанию Участником Передаточного акта.

5.6.6. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными, и которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, или являются неустранимыми недостатками или теми недостатками, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, или проявляется вновь после их устранения, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта и обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

5.7. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (в том числе по причине наличия у Объекта недостатков, не являющихся существенными недостатками) в срок, установленный Договором или указанный в Сообщении, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных недель со дня наступления указанного в Сообщении срока приёмки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

Участник осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику Сообщения, в том числе если оператором почтовой связи заказное письмо, содержащее Сообщение, возвращено Застройщику с уведомлением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Участник считается получившим Сообщение в порядке, предусмотренном настоящим Договором. При этом на Участнике лежит риск неполучения Сообщения, а также сведений о составлении Застройщиком одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

В случае неполной оплаты Участником цены Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права залогодержателя по ипотеке Квартиры в силу закона.

5.8. Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

5.9. В случаях, указанных в п.5.7 или п.5.8 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Объекта и Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п.5.7 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику,
- в случаях, предусмотренных п.5.8 Договора, - начиная со дня, указанного в Сообщении о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.5.7 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

5.11. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать Договору, требованиям технических и градостроительных

регламентов, проектной документации.

6.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

6.4. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

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

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или третьими лицами по заказу Участника.

7. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

7.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (машино-места), составляет _____ (_____) руб.

Цена договора определяется сторонами как цена машино-места.

7.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент, Банк), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника,

являющегося владельцем счета (как депонентом), в целях их перечисления Застройщику (как бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

7.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Участник (депонент): _____.

Застройщик (бенефициар): Общество с ограниченной ответственностью «ДВ КОНСТРАКШЕН».

7.2.2. Депонируемая сумма: _____ (_____) руб.

7.2.3. Срок безналичного перечисления Участником (депонентом) суммы депонирования: в течение _____ дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных денежных средств в следующем порядке:

Вариант 1.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок ____ _.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по

тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, бенефициаром которого является Застройщик.

7.2.4. Основанием перечисления Застройщику депонированной суммы является предоставление Эскроу-агенту следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, или информацию о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этих сведений.

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

7.4. Цена Договора включает в себя следующие затраты Застройщика:

1) на строительство (создание) Многоквартирного дома, в том числе м/места, мест общего пользования в составе общего имущества Многоквартирного дома, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры;

2) на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома, по уплате налога на землю в отношении указанного земельного участка;

3) по уплате процентов за пользование целевыми кредитными и (или) заемными средствами, используемыми для строительства (создания) Многоквартирного дома;

4) на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

5) на подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) на оплату услуг Застройщика по организации и контролю процесса строительства и для иных целей, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве.

Площадь м/места не может быть меньше установленного Приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 №792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» значения, т.е. менее 13,25 кв.м. В случае увеличения площади м/места не более чем на 1 (один) квадратный метр площади Цена договора не изменяется и пересмотру не подлежит.

7.5. При возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы и наличии задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному Застройщиком с ПАО Сбербанк с целью реализации строительства жилого комплекса (далее - кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом (как Кредитором) в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по кредитному договору.

7.6. После полного погашения задолженности по указанному выше кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк г.Хабаровск.

Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках кредитного договора:

Банк получателя: Дополнительный офис 8635/00186 Приморского отделения №8635 ПАО Сбербанк.

Р/счет 40702810750000017073.

К/счет банка получателя: 30101810600000000608.

БИК банка получателя: 040813608.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п.7.2 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре или по адресу, сообщенному Участником в письменной форме в порядке, предусмотренном Договором. С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта.

7.8. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору, расходы на государственную регистрацию Договора, а также на государственную регистрацию дополнительных соглашений к нему, если инициатором внесения изменений в Договор выступает Участник.

7.9. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора непосредственно на счет (счета) Застройщика и/или до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или ее части на счет (счета) Застройщика и/или до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного действующим законодательством.

7.11. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по кредитному договору, заключенному между Участником и Банком с целью финансирования строительства Объекта. Залогодержателем в этом случае по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» м/место находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по кредитному договору, заключенному между Участником и Банком. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

7.12. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство м/местп могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

7.13. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора

7.14. 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.

8. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

8.1.2. Осуществлять приемку у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

8.1.3. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.

8.1.4. Проверять соблюдение технических требований к поставляемым материально-техническим ресурсам; подтверждать комплектность и наличие сертификатов качества.

8.1.5. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

8.1.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.1.7. Произвести все необходимые действия и мероприятия для разработки технического плана Многоквартирного дома с целью осуществления постановки Многоквартирного дома на кадастровый учет.

8.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Многоквартирного дома, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Многоквартирного дома в объеме, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

8.1.9. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством и условиями настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту.

8.1.10. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения вместе с земельными участками на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты. Указанные объекты, включая земельные участки, на которых они расположены, передаются Застройщиком в интересах Участника долевого строительства.

8.1.11. Выполнять иные функции застройщика (заказчика), необходимые для строительства Многоквартирного дома.

8.1.12. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц, не указанных в настоящем Договоре, прав на Объект долевого строительства.

Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства юридическое лицо или физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров (кадастрового инженера), оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту Договора – «лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение лицом, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям действующего законодательства.

8.2. Участник долевого строительства обязуется:

8.2.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 7 настоящего Договора.

8.2.2. В срок, указанный в Сообщении Застройщика, принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

После подписания сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник принимает на себя обязанность осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства, а также участвовать соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием, содержанием и ремонтом (в том числе капитальным) всего Многоквартирного дома и придомовой территории.

8.2.3. В течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник обязан заключить договор на оказание услуг по управлению и техническому обслуживанию Многоквартирного дома с организацией, осуществляющей такие функции (далее – «управляющей организацией»).

8.2.4. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 5.7 Договора) до момента заключения Участником договоров с ресурсоснабжающими организациями (либо с управляющей организацией) на получение от них коммунальных и прочих услуг, Участник обязан возмещать Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Объекта и Многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, при условии, что коммунальные услуги: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, вывоз мусора и пр. оказываются Участнику в соответствии с договорами, заключенными Застройщиком с ресурсоснабжающими и прочими организациями, оказывающими такие услуги.

8.2.5. До оформления права собственности Участника на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта. Перепланировка или переоборудование Объекта допускается только в установленном законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Участник проинформирован, что в случае проведения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

8.2.6. До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства и без согласования с управляющей организацией не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении Общего имущества Многоквартирного дома. В случае нарушения данного условия Участник несет все затраты по приведению имущества в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того, уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором.

В целях предотвращения нарушения целостности вентилируемого фасада Многоквартирного дома и сохранения архитектурного облика Многоквартирного дома настоящим Участник подтверждает свою осведомленность о необходимости соблюдения технологии крепления внешних блоков при оснащении Объекта долевого строительства (Квартиры) кондиционером, сплит-системой (далее - «Кондиционер») и обязуется в случае установки Кондиционера выполнить монтаж внешних блоков Кондиционеров исключительно на специально предусмотренные проектом и оборудованные Застройщиком места (кронштейны для монтажа внешних блоков).

8.2.7. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются

направленными Застройщиком по надлежащему адресу, при этом Участник считается надлежаще извещенным.

8.2.8. Обратиться за государственной регистрацией Договора к государственному регистратору, в том числе представить все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы. Для этого, после подписания настоящего Договора (изменений к нему либо соглашения о его расторжении) в согласованный с Застройщиком срок, не превышающий одного календарного месяца с момента подписания сторонами настоящего Договора (изменений к нему либо соглашения о его расторжении), прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, в Многофункциональный центр для подачи заявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю с целью совершения регистрационных действий.

В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

8.2.9. В случае передачи третьему лицу прав по настоящему Договору - предварительно, до заключения соответствующего договора, согласовать с Застройщиком заключение такого договора и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его государственной регистрации уведомить Застройщика о состоявшейся замене участника долевого строительства с обязательным предоставлением подтверждающих копий зарегистрированного договора Застройщику.

8.3. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие с тем, что Застройщик в период действия настоящего Договора может по своей инициативе для целей, связанных со строительством Многоквартирного дома, продлением срока действия разрешительной документации, исполнения требований градостроительных регламентов, строительных норм и правил, а также в других целях, не запрещенных действующим законодательством:

1) зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный дом как на объект незавершенного строительства;

2) изменить Земельный участок, в том числе путем его раздела (межевания), объединения, перераспределения или выдела из исходного Земельного участка указанного в пункте 1.4 Договора, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения / увеличения площади);

3) осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей Земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Многоквартирным домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества;

4) продать (иным образом отчудить), а также передать Земельный участок (часть Земельного участка) пользование (в т.ч. на праве аренды) третьим лицам в целях продолжения или завершения строительства Многоквартирного дома.

В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на осуществление Застройщиком указанных выше действий не требуется. В случае получения Застройщиком требования уполномоченных государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на осуществление соответствующих действий, предусмотренных настоящим пунктом Договора, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте Договора случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на официальном сайте Застройщика <http://жк-южный.рф>.

Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Многоквартирный дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте.

9.УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и передать свои обязанности по неоплаченному Договору другому (физическому или юридическому) лицу с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта и только при наличии предварительного письменного согласия на это Застройщика.

Уступка (передача) Участником прав требований по неоплаченному Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Застройщика является недействительной.

Уступка (передача) Участником прав требований по Договору, оплаченному Участником, производится в порядке, установленном законом.

9.2. Передача прав и обязанностей по Договору новым приобретателям прав, а также передача прав по настоящему Договору в залог может быть осуществлена Участником долевого строительства только при наличии согласия нового приобретателя прав (или залогодержателя) на осуществление действий с Земельным участком, указанных в пункте 8.3 Договора.

10.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объектов, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

10.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 8.2.5, 8.2.6 Договора, Участник несет все затраты по приведению м/места и (или) общего имущества в Многоквартирном доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 7.1 Договора).

Участник уведомлен о том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

10.5. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 8.2.9 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за неуведомление/несвоевременное уведомление о замене участника долевого строительства по настоящему Договору.

10.6. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

10.7. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11.ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов, эпидемии, пандемии,

ограничительные меры (санкции), устанавливаемые иностранными правительствами и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

11.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Многоквартирному дому нанесен значительный, по мнению одной из сторон, ущерб, то эта сторона обязана уведомить об этом другую сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней, после чего стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Многоквартирного дома и заключить дополнительное соглашение к Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Многоквартирного дома, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Если, по мнению сторон, строительство Многоквартирного дома может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

13. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Договор подлежит государственной регистрации государственным регистратором, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств.

13.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

13.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. Основания, порядок и последствия такого расторжения предусмотрены ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

13.3.1. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

13.3.2. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на 2 (два) месяца;
- существенного нарушения требований, установленных к состоянию Объекта, указанного в п. 4.2 и п. 5.6.3 настоящего Договора.

13.3.3. Руководствуясь пп.2 п.2 ст.450 ГК РФ, п.2 ч.1.1. ст.9 Закона об участии в долевом строительстве, стороны установили, что изменение установленного Договором размера Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации является существенным нарушением Договора, что даёт Участнику право требовать расторжения Договора в одностороннем судебном порядке.

13.4. Застройщик имеет право на односторонний внесудебный отказ от исполнения настоящего договора в случае, если Участник долевого строительства нарушил сроки внесения платежей,

установленных разделом 7 настоящего договора, или просрочка внесения платежей составила более одного календарного месяца. При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства по его требованию в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

13.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению сторон по инициативе Застройщика (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Участника), последствия такого расторжения определяются сторонами в соответствующем соглашении о расторжении.

13.5. Досрочное расторжение Договора также возможно по соглашению сторон по инициативе любой из сторон.

13.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 5% от суммы денежных средств, фактически внесённых на счет эскроу Участником долевого строительства.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес стороны-получателя одним из следующих способов (при этом уведомление будет считаться полученным):

- вручены стороной-отправителем Участнику или полномочному представителю Застройщика лично под роспись;
- доставлены курьером стороны-отправителя - в день приема уведомления стороной-получателем у курьера с отметкой стороны-получателя о получении;
- направлены письмами с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться сторонами по адресам, указанным в статье 15 Договора.

Направление Застройщиком корреспонденции предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту регистрации (нахождения) или почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

Стороны договорились, что уклонение Участника от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

14.2. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, оказания коммунальных услуг, услуг связи, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Многоквартирный дом, регистрационного учета по месту пребывания по месту жительства, проведения общих собраний собственников помещений в Многоквартирном доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника в Многоквартирном доме,

соблюдения законов и иных нормативных правовых актов.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника (включая, но не ограничиваясь): фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) о фактическом месте жительства (месте нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика, СНИЛС; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа.

Участник вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику.

Согласие Участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

14.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14.4. При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты сторона обязана уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия.

14.4.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации в Проектной декларации, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>.

Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф> и размещения Проектной декларации на указанном сайте.

В частности, с этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

14.4.2. Участник обязуется регулярно отслеживать изменения в Проектной декларации Застройщика, размещенной на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>, сайт Застройщика по адресу <http://жкк-южный.рф>, а также проверять свою электронную почту, смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом;

14.5. Договор составлен в четырех экземплярах, один - государственному регистратору, один - для Участника, один - для Застройщика; один - для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.6. Все Приложения, указанные в тексте Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1 (План Объекта долевого строительства).

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

15.1. Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «ДВ КОНСТРАКШЕН»**

Местонахождение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Енисейская, дом 7, офис 305

Почтовый адрес: 690039, Приморский край, г. Владивосток, ул. Енисейская, дом 7, офис 305

ОГРН 1162536053680 ИНН 2543090547 КПП 254301001

Расчетный счет № 40702810750000017073, открыт в Дополнительном офисе 8635/00186

Приморского отделения №8635 ПАО Сбербанк

Телефон: 8(423)234-81-32, 8(423)234-81-33.

Генеральный директор ООО «ДВ КОНСТРАКШЕН»

Мисюрин Р.В.

15.2. Участник долевого строительства:

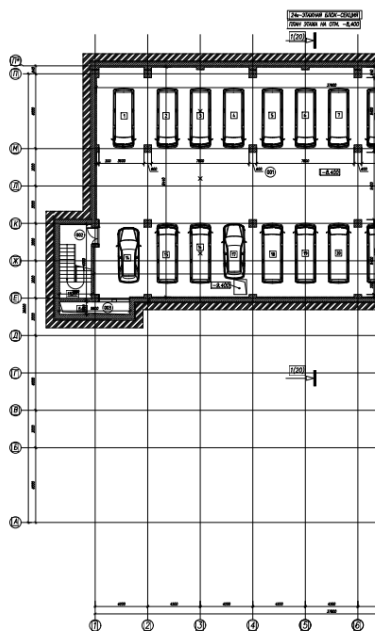
Приложение № 1 к Договору № __ММ-БС__ от _____Г.

об участии в долевом строительстве многоквартирного дома по строительному адресу: Приморский край, г.Владивосток, ул. Нейбута, 135

План

Объекта долевого строительства:

Объект долевого строительства – м/место № _____, общей площадью 13,25 кв.м, расположенное в стилобате ____-этажной Блок-секции №_____ (отм. - _____).



Настоящее Приложение к Договору составлено в 4 экземплярах, один – для государственного регистратора, один для Участника, один - для Застройщика; один – для Банка.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «ДВ КОНСТРАКШЕН»**

Генеральный директор ООО «ДВ КОНСТРАКШЕН»

_____ Мисюрин Р.В.

Участник долевого строительства: гражданин РФ _____
