

ДОГОВОР № ___/2021
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Владивосток

« ___ » _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мега Сити», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Горového Вячеслава Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, уроженец(ка) _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), о следующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок площадью 10 050 кв.м с кадастровым номером 25:28:040010:89, из земель населенных пунктов, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Жигура, 8, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

1.2. **Многоквартирный жилой дом** – Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Жигура, 8, строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.

1.3. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Кадастровый номер земельного участка	25:28:040010:89
Количество этажей	25, в том числе 2 подземных этажа
Общая площадь	36 376,9 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	6 баллов

1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, имеющее проектные характеристики, указанные в пункте 2.2. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

1.5. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, за исключением лоджии, балкона, террасы, указанная в графе 13 п. 2.2. Договора.

1.6. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона/террасы с понижающим коэффициентом, рассчитанной в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, указанная в графе 14 п. 2.2. Договора.

1.7. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь, рассчитанная в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации¹ на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером после завершения строительства, и указываемая в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.8. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии/балкона/террасы с понижающим коэффициентом, рассчитанной в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером после завершения строительства, и указываемая в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.2. Объект долевого строительства, согласно проекту представляет собой **жилое помещение**, расположенное на ___ этаже, в осях: _____, _____, на отметке: _____ со следующими проектными характеристиками:

1.	Назначение	жилое
2.	Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	–
3.	Количество комнат	–
4.	Проектная площадь комнат	кв.м
4.1.	в т.ч. общая комната	кв.м
4.2.	в т.ч. спальня 1	кв.м
4.3.	в т.ч. спальня 2	кв.м
5.	Количество помещений вспомогательного использования	
6.	Проектная площадь помещений вспомогательного использования	кв.м
6.1.	в т.ч. площадь кухни/кухни-ниши	кв.м
6.2.	в т.ч. площадь передней	кв.м
6.3.	в т.ч. площадь гардеробной	кв.м
6.4.	в т.ч. площадь санузла	
7.	Количество лоджий	
8.	Проектная площадь лоджий (с учетом понижающего коэффициента 0,5)	__ кв.м
8.1.	в т.ч. площадь лоджии 1	кв.м
8.2.	в т.ч. площадь лоджии 2	кв.м
9.	Количество балконов	
10.	Проектная площадь балконов (с учетом понижающего коэффициента 0,3)	__ кв.м
10.1.	в т.ч. площадь балкона 1	кв.м
10.2.	в т.ч. площадь балкона 2	__ кв.м
11.	Количество террас	
12.	Проектная площадь террас (с учетом понижающего коэффициента 0,3)	
13.	Проектная общая площадь объекта долевого строительства (без учета площади лоджии/балкона/террасы (графа 4 + графа 6)	__ кв.м

¹ Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

14.	Проектная общая приведенная площадь объекта долевого строительства (учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5; с учетом площади балкона/террасы с понижающим коэффициентом 0,3) (графа 4 + графа 6 + графа 8 + графа 10 + графа 12)	_ кв.м
-----	--	--------

Проектная общая площадь и Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уточняются на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» после окончания строительства и указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства как Общая площадь и Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Графический план Объекта долевого строительства, отображающий его местоположение на этаже Многоквартирного жилого дома, расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, а также описание видов работ в Объекте долевого строительства, отражены в Приложениях № 1 и №2 к настоящему Договору.

Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании настоящего Договора.

2.3. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается следующими документами:

2.3.1. Договором № 28-Ю-23582 аренды земельного участка от 14.12.2018г и соглашением от 29.04.2019 о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 28-Ю-23582 от 14.12.2018, заключенными между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мега Сити», о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в Единый государственный реестр недвижимости внесены 28.12.2018 запись о регистрации № 25:28:040010:89-25/001/2018-12 и 17.05.2019 запись о регистрации № 25:28:040010:89-25/001/2019-14.

2.3.2. Разрешением на строительство №25-RU25304000-18-2021 от «16» марта 2021 года, выданным Администрацией г. Владивостока. Срок действия Разрешения на строительство: до «16» марта 2024 года.

2.3.3. Проектной декларацией №25-000432 от 12.05.2021г., размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: Наш.дом.рф.

2.3.4. Заключением №05-31/21 от «24» мая 2021г. о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 Закона 214-ФЗ, выданным Инспекцией РСН и КДС Приморского края и опубликованным в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: Наш.дом.рф (номер в ЕИСЖС – ЗОС/098/25-000432 от 25.05.2021г.).

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и иной информацией, подлежащей раскрытию в Единой информационной системе жилищного строительства. Раскрытие информации Застройщиком осуществляется путем размещения информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу: Наш.дом.рф.

2.5. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона 214-ФЗ, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

2.6. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

2.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. Договора, свободен от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц, в споре, под арестом или запретом не состоит, не является предметом судебных разбирательств.

2.8. Стороны принимают то обстоятельство, что после выполнения кадастровых работ в отношении оконченого строительством Многоквартирного жилого дома Объекту долевого строительства может быть присвоен иной номер, отличающийся от условного номера Объекта долевого строительства, указанного в графе 2 п. 2.2. Договора.

2.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

3.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Цена договора определена как произведение указанной в п. 3.2 цены одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, и Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной в графе 14 п. 2.2. Договора.

Цена договора не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в п. 3.7.1. и п. 3.7.2. Договора.

3.2. Цена одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра не подлежит изменению после подписания Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену договора, указанную в п. 3.1. Договора следующим способом:

3.3.1. Участник долевого строительства уплачивает Цену договора путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке: Банк ВТБ (ПАО) (далее по тексту – «эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора в целях перечисления эскроу-агентом таких средств Застройщику (Бенефициару) в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Депонент: Гражданин РФ _____, _____ года рождения, паспорт граждан РФ _____, выдан _____, код подразделения: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Мега Сити», ОГРН 1182536012427, ИНН 2543124517, КПП 254301001.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу:

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей 00 копеек. НДС не облагается.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – до 16 сентября 2024г. в соответствии с ч.4 ст.15.5. Закона 214-ФЗ.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

3.3.2. Депонент перечисляет на счет эскроу сумму депонирования после даты государственной регистрации Договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

3.3.3. Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

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

3.3.5. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены договора на счет эскроу, Бенефициар или Депонент вправе предоставить Эскроу-агенту документы в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

3.3.6. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Участник долевого строительства указывает в банковском платежном поручении: назначение платежа: «Внос по Договору участия в долевом строительстве № ___/2021 от «___» _____ 2021 года».

Датой внесения Депонентом денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Эскроу-агента.

3.3.7. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона 214-ФЗ.

3.3.8. После представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются не позднее 10 (десяти) рабочих дней эскроу-агентом Застройщику.

При возникновении оснований для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по кредитному договору, заключенному с Банком ВТБ (ПАО), денежные средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями кредитного договора до полного выполнения обязательств по кредитному договору. После полного погашения задолженности по Кредитному договору денежные средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара).

3.3.9. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

3.3.10. Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: _____.

3.4. Цена договора подлежит внесению Участником долевого строительства на счет эскроу в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства/собственных и заемных денежных средств².

3.5. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены договора или части Цены договора ранее указанного в п. 3.4. Договора срока, но только после даты государственной регистрации Договора.

3.6. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять какие-либо платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или части Цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом 214-ФЗ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения либо в сторону уменьшения.

3.7.1. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера окончательного строительством Многоквартирного жилого дома по сравнению с Проектной общей приведенной площадью, указанной в Договоре, Участник долевого строительства доплачивает возникшую в связи с этим разницу в Цене договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его надлежащего уведомления Застройщиком, но в любом случае после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7.2. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера окончательного строительством Многоквартирного жилого дома по сравнению с Проектной общей приведенной площадью, указанной в Договоре, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства возникшую в связи с этим разницу в Цене договора после

² Редакция пункта договора зависит от способа осуществления расчета (собственные денежные средства, кредитные средства, ипотека, аккредитив и др.)

поступления Застройщику денежных средств со счета эскроу в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Участника долевого строительства с указанием банковских реквизитов для перечисления.

3.7.3. В целях взаиморасчетов, предусмотренных п.п. 3.7.1, 3.7.2 Договора, разница в Цене договора определяется как произведение указанной в п. 3.2. Цены одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и количества квадратных метров, на которое увеличилась либо уменьшилась Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

3.8. Изменение площади и (или) объема общего имущества в Многоквартирном жилом доме не влечет изменение Цены договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.

3.9. Застройщик не обязан возвращать Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в Едином государственном реестре недвижимости при регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства будет указана Общая площадь (без учета площади лоджий/балконов/террас).

3.10. В случае если Участник долевого строительства не может своевременно произвести оплату по настоящему Договору, он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, который может перенести срок внесения платежа. Перенос срока внесения платежа оформляется дополнительным соглашением к Договору. При этом срок внесения первого платежа не может быть перенесен на срок, превышающий 3 (три) месяца со дня заключения договора счета эскроу.

3.11. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.12. Полная оплата Участником долевого строительства Цены договора в размере, установленном п. 3.1. Договора (с учетом оплаты за дополнительные квадратные меры по результатам обмеров кадастровым инженером оконченого строительством Многоквартирного жилого дома), является основанием для передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.13. Цена договора, установленная п. 3.1. Договора, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

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

Размер вознаграждения Застройщика определяется по окончанию строительства Многоквартирного жилого дома и составляет разницу между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Многоквартирного жилого дома. Размер вознаграждения Застройщика остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

3.14. Оплата Цены договора осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.14. (1). собственные и заемные средства посредством СБР:

Оплата Цены договора производится за счет денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк-Кредитор»/»Кредитор), согласно Кредитному договору № _____) от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ и Банком-Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены договора в размере _____ руб. (_____) любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, на счет эскроу не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и регистрации залога права требования в силу закона в пользу Кредитора.

3.14. (2). собственные и кредитные средства через аккредитив Банка ВТБ

По соглашению Сторон в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств, указанных в п. 3.1., за счет:

- собственных денежных средств в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек.**
- кредитных средств в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее - «Банк-Кредитор»/«Кредитор»)), по кредитному договору № _____ от _____ г, на срок _____ (____) месяцев, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Кредитором (далее - «Кредитный договор»), с использованием документарного, безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива как формы безналичных расчетов.

Аккредитив открывается в Банке ВТБ (ПАО).

- Сумма аккредитива _____ (____) рублей _____ коп.
- Срок действия аккредитива: 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____.
- Получателем средств по аккредитиву является владелец счета эскроу (Депонент). Денежные средства, переводятся на счет эскроу в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога права требования в силу закона в пользу Банка-Кредитора.
- Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.
- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем осуществления платежа в размере суммы аккредитива на счет эскроу при представлении Застройщиком исполняющему банку оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора) или оригинала или нотариально засвидетельствованной копии Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участником долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора), с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации ипотеки в силу закона прав требований Участника, вытекающих из настоящего Договора, в пользу Банка-Кредитора или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3.14. (3). собственные и кредитные средства - платежными поручениями после регистрации

Денежная сумма, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, перечисляется единовременным платежом на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и регистрации залога права требования в силу закона в пользу Кредитора, за счет:

- собственных средств в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек.**
- кредитных средств в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** - предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее - «Банк-Кредитор»/«Кредитор»)), по кредитному договору № _____ от _____ г, на срок _____ (____) месяцев, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия

Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Кредитором, (далее - «Кредитный договор»).

3.15. Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком-Кредитором на оплату Цены договора, является предоставление Кредитору электронного образа настоящего Договора, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора (без штампа о государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа о государственной регистрации залога (ипотеки) права требования по настоящему Договору в пользу Кредитора в силу закона с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) права требования по настоящему Договору в пользу Кредитора в силу закона.

3.16. В соответствии со ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, и право залога на Объект долевого строительства) удостоверяются закладной, подлежащей подписанию Участником долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи. Закладная подлежит представлению Участником долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона право требования на получение Объекта долевого строительства по настоящему Договору в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога права требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог права требования по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае нерегистрации залога (ипотеки) права требования, в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору, Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Права требования. Право требования по Договору участия в долевом строительстве будет считаться находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге права требования до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

3.17. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность необходимо указать ФИО Заемщика) № _____, открытый в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путем направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

3.18. Уступка права требования и/или перевод долга по настоящему Договору, которые Участник долевого строительства имеет намерение совершить в пользу третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектом, техническими условиями и действующими строительными нормами и правилами.

4.1.2. Осуществлять постоянный контроль за ходом строительных работ, их качеством.

4.1.3. Получить в установленном законом порядке разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию является свидетельством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, связанных со строительства объекта, качеством произведенных работ, сдачей Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в срок, предусмотренный настоящим Договором.

4.1.5. После подписания Договора, изменений к нему либо расторжения Договора в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (многофункциональный центр оказания государственных (муниципальных) услуг) со всеми необходимыми документами для осуществления регистрационных действий либо направить документы, подписанные усиленной квалифицированной подписью, для целей регистрации в электронном виде.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

4.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и (или) передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.3. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате Цены договора и порядка внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Цены договора (в том числе в части оплаты за дополнительные квадратные метры по результатам обмеров кадастровым инженером оконченного строительством Многоквартирного жилого дома).

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Открыть в Уполномоченной Банке, указанном в п. 3.3.1. Договора, счет эскроу в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора и уплатить Цену договора путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в порядке, сроки и размере, установленные Договором.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном Договором.

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

4.3.4. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика. Неустойки (штрафы, пени) уплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

4.3.5. После подписания настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (многофункциональный центр оказания государственных (муниципальных) услуг) для совершения регистрационных действий либо направить документы, подписанные усиленной квалифицированной подписью, для целей государственной регистрации в электронном виде.

4.3.6. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для государственной регистрации, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника долевого строительства.

4.3.7. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку Объекта долевого строительства (в том числе снос/возведение межкомнатных перегородок, пробивку ниш, проемов, борозд в стенах и перекрытиях, разводку инженерных коммуникаций, электрики) до даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

В случае осуществления такой перепланировки/переустройства Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику и иным лицам, чьи права нарушены указанными действиями, возникшие в связи с этим убытки, а также нести последствия, предусмотренные п. 7.4. Договора.

4.3.8. Не осуществлять переустройство архитектурного облика Многоквартирного жилого дома (включая фасад здания и (или) его элементы), в том числе и после регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны понимают осуществление любых мероприятий, влияющих на архитектурный облик Многоквартирного жилого дома (в т.ч. перепланировка лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров в неотведенном для этого месте, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

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 проектом на строительство Многоквартирного жилого дома, в строгом соответствии с разрешительной документацией, выданной компетентными органами, и рекомендациями организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом.

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

4.3.9. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового и/или электронного адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

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

4.3.10. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случаях и порядке, предусмотренных ч.6 ст. 8 Закона 214-ФЗ) Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества Многоквартирного жилого дома, в том числе оплачивать расходы по содержанию и текущему ремонту, услуги по управлению Многоквартирным жилым домом, коммунальные платежи, расходы по вывозу твердых коммунальных отходов.

4.3.11. В течение 2 (двух) календарных месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.3.12. При отчуждении Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) лет с даты государственной регистрации права собственности Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить нового собственника об условиях, предусмотренных пунктом 4.3.8 Договора, либо включить эти условия в договор, оформляющий отчуждения Объекта долевого строительства).

4.3.13. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства предоставить в Банк ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством РФ порядке, как документ, содержащий оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу, в течение 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Назначить доверенное лицо для представления своих интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.4.2. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном

Гражданским кодексом Российской Федерации, с письменного разрешения Застройщика, а также при соблюдении условий, предусмотренных п. 3.18 Договора.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Датой передачи Объекта долевого строительства является дата подписания Акта приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Срок получения разрешения на ввод (срок завершения строительства) Многоквартирного жилого дома – **не позднее «16» марта 2024г.**

Указанный срок может быть сокращен или увеличен Застройщиком в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.3. Застройщик обязуется передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок не позднее **«31» декабря 2025г.**

5.4. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.5. Не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст. 8 Закона 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора и уведомления Участника долевого строительства не позднее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства.

5.8. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.8. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в п. 5.3. Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по подписанию такого Акта – с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.11. Участник долевого строительства несет риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также все расходы по его содержанию с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (составления Застройщиком одностороннего Акта) независимо от

наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (в том числе и по одностороннему Акту Застройщика).

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, и начинает исчисляться с момента, установленного изготовителем. Гарантийный срок на отделочные работы мест общего пользования составляет 2 (два) года и исчисляется с даты подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. В течение гарантийных сроков Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество Объекта долевого строительства, инженерного и технологического оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

6.4. В случае выявления в течение гарантийного срока недостатков, возникших вследствие отступления от требований к качеству Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по своему усмотрению безвозмездно устранить выявленные недостатки в разумный срок, соразмерного уменьшить Цену договора или возместить Участнику долевого строительства расходы на устранение недостатков.

6.5. Застройщик не несет ответственности за обнаруженные в пределах гарантийного срока недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, а также входящего в состав Объекта долевого строительства инженерного и технологического оборудования, в следующих случаях:

6.5.1. недостатки (дефекты) возникли вследствие нормального износа;

6.5.2. недостатки (дефекты) связаны с нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации;

6.5.3. недостатки (дефекты) появились вследствие ненадлежащего ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе в случае проведения таких работ как без получения необходимых согласований и/или разрешений, так и при их наличии;

6.5.4. недостатки (дефекты) 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.4. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.3.7 Договора, Участник долевого

строительства выплачивает Застройщику за каждое нарушение штраф в размере 10% (десять процентов) от Цены договора, установленной п. 3.1. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

Нарушение обязательств, предусмотренных п. 4.3.7 Договора, подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства без уважительных причин и не уведомление об этом Застройщика, не препятствует составлению Акта.

7.5. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п. 4.3.8 Договора, в период с даты приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства и до момента окончания гарантийного срока, указанного в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется по выбору Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения письменного требования своими силами и за свой счет привести Объект в первоначальное состояние либо возместить Застройщику стоимость восстановительных работ по приведению Многоквартирного жилого дома в первоначальное состояние, а также оплатить Застройщику штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от стоимости таких работ.

7.6. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, установленным в Законе 214-ФЗ.

8.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым с даты направления Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен Законом №214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в законе №214-ФЗ).

Прекращение настоящего Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае отказа уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся Стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

8.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ (при расторжении Договора участия в долевом строительстве; при отказе от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке), денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ.

Проценты за пользование денежными средствами на счете эскроу Участнику долевого строительства не уплачиваются.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору третьим лицам допускается только после оплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с соблюдением требований, предусмотренных ч. 10 ст. 15.5 Закона 214-ФЗ, с письменного согласия Застройщика.

9.2. В случае намерения Участника долевого строительства произвести уступку права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление (при полной оплате Цены договора на момент направления уведомления) или заявление о предоставлении согласия (при неполной оплате Цены договора на момент обращения) не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до планируемой даты заключения соглашения об уступке права требования по настоящему Договору.

9.3. Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с даты регистрации соглашения об уступке права требования в Едином государственном реестре недвижимости предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом уполномоченного органа о регистрации прав.

9.4. Участник долевого строительства либо новый Участник долевого строительства обязаны уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты, санкции, ухудшение эпидемиологической обстановки (в том числе борьба с COVID-19), принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

10.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему Договору вследствие непреодолимой силы, обязана поставить другую Сторону в известность о наступлении такого обстоятельства в письменной форме не позднее 10 (десяти) дней с даты его наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами неопределимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.4. Неизвещение или несвоевременное извещений другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств неопределимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или последствия, вызванные этими обстоятельствами, длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны вправе по обоюдному письменному согласию расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его подписания Сторонами. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в уполномоченном органе регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. Вся переписка Сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего Договора и выяснении истинной воли Сторон.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.3. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены, если иное не предусмотрено Законом №214-ФЗ, любым из способов, предусмотренных в статье 12 Договора.

12.4. Способы направления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

12.4.1. при вручении адресату или его уполномоченному представителю лично под расписку или курьерским сообщением – с даты вручения;

12.4.2. при направлении заказным/ценным отправлением с описью вложения - по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты отправления;

12.4.3. при направлении электронной почтой, смс-сообщением или сообщением посредством мессенджера WhatsApp – в день отправления;

12.4.4. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления.

12.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

12.6. Положения настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению третьим лицам. Указанная обязанность действует в течение 5 (пяти) лет с даты заключения настоящего Договора.

12.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Многоквартирного жилого дома.

12.8. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор эскроу с другим уполномоченным Банком, если в отношении уполномоченного Банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках РФ» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства.

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Застройщике, об Объекте долевого строительства, Многоквартирном жилом доме, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, ознакомился с проектом строительства и проектной декларацией.

12.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах (включая сбор персональных данных, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами для целей заключения и исполнения настоящего Договора.

12.11. Настоящий Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

12.12. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр - для органа государственной регистрации прав, один экземпляр – для уполномоченного Банка (эскроу-агента).

12.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются положениями действующего законодательства РФ.

12.14. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1: План этажа Многоквартирного жилого дома с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже (чертеж).

Приложение № 2: План Объекта долевого строительства с описанием видов работ.

13. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»:	«Участник долевого строительства»:
<p>ООО «СЗ «Мега Сити» Юридический адрес: 690074, г. Владивосток, ул. Снеговая, д. 119, каб. 21 Адрес для направления корреспонденции: 690091, г. Владивосток, ул. Адмирала Фокина, д. 20, 5 этаж, каб. 2. ИНН/КПП 2543124517/254301001 ОГРН 1182536012427 филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве р/с 40702810011021004041 к/с 30101810400000000411 БИК 044525411 E-mail: sales@szmegacity.ru Тел. 8-4232-202-80-08</p>	<p>Гражданин Российской Федерации _____ _____ _____ года рождения, уроженец(ка) _____ _____ Паспорт серия _____ номер _____, выдан _____ _____ _____, код подразделения ____ - _____, Зарегистрирован по адресу: _____ _____ _____ ИНН СНИЛС E-mail: Тел.</p>
<p>Генеральный директор _____ _____ /Горовой В.А./</p>	<p>_____ _____ / _____ / (ФИО)</p>

План этажа Многоквартирного жилого дома,
с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже (чертеж)

Застройщик:
Генеральный директор

Участник:

_____/Горовой В.А./

_____/_____/

м.п.

**ПЛАН
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАБОТ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- без межкомнатных перегородок (стен), без внутриквартирных дверей, без установки подоконников;
- без штукатурки и шпатлевки стен и потолков;
- с устройством цементно-песчаной стяжки;
- с установкой входной металлической двери с замком, без откосов с внутренней стороны;
- с устройством ограждения санузлов и ванных комнат из андезитобазальтовых блоков без отделки;
- с установкой окон из профиля ПВХ с двойным стеклопакетом;
- с остеклением лоджии и балконов из профиля ПВХ с двойным стеклопакетом согласно проекту;
- с устройством водопровода холодного водоснабжения до первой запорной арматуры с установкой приборов учета, без установки сантехнического оборудования и его заземления;
- с устройством системы отопления посредством электрических конвекторов, количество и мощность которых определяется согласно проекту;
- с устройством системы канализации – стояка с установкой горизонтальных отводов с заглушками, без поквартирной разводки;
- с устройством системы электроснабжения без внутриквартирной разводки, без электрооборудования, без оконечных устройств, с установкой электросчетчика и устройством защитного отключения в щитах учета в местах общего пользования;
- с устройством слаботочных сетей до поэтажного щитка;
- с устройством системы пожарной сигнализации согласно проекту.

Участник долевого строительства согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренного проектом и Договором, не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности и их выполнение производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи.

Застройщик:
ООО «СЗ «Мега Сити»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/Горовой В.А./

_____/_____