

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Владивосток

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Поток», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Савельева Игоря Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_  
именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор»), о следующем

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик строит (создает) Многоквартирный четырехэтажный жилой дом в районе ул. Садгородская, в г. Владивостоке (далее по тексту именуемый «МКД») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилое помещение (далее по тексту именуемое «Объект долевого строительства» или «Квартира»), а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный объект долевого строительства. Вместе с объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений МКД.

1.2. Характеристики многоквартирного жилого дома:

1.2.1. адрес: Приморский край, г Владивосток, ул Садгородская, в районе д.23

1.2.2. общая площадь здания - 1830 кв.м;

1.2.3. этажность – 4;

1.2.4. количество подъездов – 1;

1.2.5. класс энергоэффективности - В;

1.2.6. наружные стены - из ячеистых бетонных блоков автоклавного твердения, толщиной 400 мм, с наружным утеплением и вентилируемой фасадной системой;

1.2.7. внутренние стены – из монолитного железобетона;

1.2.8. сейсмостойкость - 6 баллов;

1.2.9. поэтажные перекрытия – из монолитного железобетона;

1.2.10. проектная декларация: № 25-000463 от 05.07.2021;

1.2.11. ID дома в Единой информационной систем жилищного строительства: 41482.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании: Разрешения на строительство № 25-RU25304000-67-2021 от 01.07.2021 г., выданного Администрацией г. Владивостока.

1.4. Строительство МКД осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым № 25:28:050025:3290, площадью 2814 +/- 19 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», адрес местоположения: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, Приморский край, г Владивосток, ул. Садгородская, в районе д.23; земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 25:28:050025:3290-25/056/2021-1 от 16.02.2021 года.

1.5. Характеристики подлежащей передаче Участнику долевого строительства Квартиры:

•Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	
•Строительные оси	
•Назначение	Жилое помещение (квартира)
•Этаж	
•Общая площадь*, кв.м (планируемая)	
•Общая приведенная площадь**, кв.м. (планируемая)	
•Количество комнат	
•Количество лоджий	
•Площадь лоджий, кв.м. (планируемая)	
•Количество террас	0
•Площадь террас, кв.м. (планируемая)	0
• Количество помещений вспомогательного использования	0
• Площадь помещений вспомогательного использования	0

*\*Общая площадь Квартиры (планируемая) определяется в момент подписания Договора на основании проектной документации в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного Кодекса РФ и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов и террас.*

*\*\*Общая приведенная площадь Квартиры (планируемая) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона с понижающими коэффициентами, установленными приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».*

1.6. Планируемая общая площадь, планируемая общая приведенная площадь и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации завершеного строительством МКД уполномоченной организацией и будут уточнены в Акте приема-передачи Квартиры на основании данных инвентаризации.

## **2. КАЧЕСТВО И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

2.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации технических и градостроительных регламентов. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- Основные характеристики: в соответствии с п. 1.5 настоящего договора.
- Дверь металлическая входная без отделки откосов.
- Остекление - окна и витражи лоджий из двухкамерного стеклопакета ПВХ-профиля.
- Потолок – монолитное перекрытие.
- Пол – монолитное перекрытие.
- Пол санузла - монолитное перекрытие.
- Вентиляционный короб – устанавливается согласно проекту.

- Отопление – электрическая система отопления с использованием электрических конвекторов.
- Водоснабжение - стояки с тройниками для подключения сантехнического оборудования и временными заглушками.
- Канализация - стояки с тройниками для подключения сантехнического оборудования и временными заглушками.
- Сети связи - предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, посредством заключения договора с компанией поставщиком услуг.
- Электропроводка – кабель электрический заведен в помещение с установкой квартирного щита; внутренняя электроразводка и электроосвещение в Объекте отсутствует.

2.2. Застройщик при строительстве не возводит межкомнатные внутриквартирные перегородки за исключением помещений санузлов.

2.3. После получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (денежные средства, которые Участник долевого строительства должен уплатить Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, представляющие собой сумму денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек (НДС не облагается) и определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.5 данного Договора на цену 1 кв.м. планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющую \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2. Расчеты по Договору осуществляются с использованием счета эскроу, внесение Участником долевого строительства денежных средств на который осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.1. Единственным уполномоченным банком, в котором в котором участником долевого строительства должен быть открыт счет эскроу для расчетов по настоящему договору, является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195) (далее по тексту именуемое «ПАО Сбербанк»).

3.2.2. Для целей расчета по Договору Застройщик (в договоре счета эскроу также - Бенефициар), Участник долевого строительства (в договоре счета эскроу также – Владелец счета, Депонент) и ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 690091, г. Владивосток, ул. Фонтанная, д.18, телефон 8 (423) 242-48-80, 240-65-80, 265-23-82, Телефакс 8 (423) 242-20-50, [sberbank@sberbank.ru](mailto:sberbank@sberbank.ru)) (далее по тексту - Банк, Эскроу-агент) заключают трехсторонний договор счета эскроу в порядке, установленном Банком. Срок депонирования денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу устанавливается не более чем до 31.12.2023 г. В соответствии с условиями договора эскроу Участник долевого строительства в срок определенный настоящим договором вносит (депонирует) денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу для их учета и блокирования Банком до наступления условий, определенных п.6 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и перечисления Банком Застройщику (Бенефициару) при наступлении указанных условий. До наступления

указанных условий ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

3.3. Денежные средства в счет уплаты цены договора вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу не позднее \_\_\_\_\_ г. в следующем порядке и в следующие сроки (выбрать вариант):

- единовременно - вся сумма платежа не позднее 10 дней с момента открытия счета эскроу;
- поэтапно – собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, средства ипотечного кредита в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 15 дней с момента открытия счета эскроу;
- поэтапно, с использованием средств материнского капитала – собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, средства материнского капитала в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 10 дней с момента открытия счета эскроу; средства ипотечного кредита в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 15 дней с момента открытия счета эскроу;
- поэтапно, с использованием средств государственной программы поддержки населения – собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, средства ипотечного кредита в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 15 дней с момента открытия счета эскроу; средства государственной (муниципальной) программы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 30 дней с момента открытия счета эскроу;
- с рассрочкой платежа – первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, далее ежемесячно, не позднее 15 числа каждого календарного месяца в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (допускается увеличение ежемесячного платежа и досрочное внесение денежных средств платежа в целом);
- с рассрочкой платежа – первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, далее ежемесячно, равными долями суммы оставшейся задолженности по уплате цены договора, не позднее 15 числа каждого календарного месяца, со сроком завершения платежей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (допускается досрочное внесение платежей);
- с отсрочкой платежа – цена договора уплачивается в срок до "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2023 г. (допускается досрочное частичное и полное исполнение платежного обязательства).

3.3.1. В случае, если оплата по настоящему договору осуществляется Участником долевого строительства с отсрочкой (рассрочкой) платежа, Участник долевого строительства обязан в соответствии с ч. 2 ст. 15.4. Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию МКД (не позднее «01» апреля 2023 года.

3.3.2. Кредитные средства на оплату цены настоящего договора предоставляются Участнику долевого строительства **Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195)** на основании кредитного договора №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, заключаемого между ПАО Сбербанк (Кредитор) Участником долевого строительства (заемщик) в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на

срок до \_\_\_\_\_ (иные условия – в соответствии с условиями Кредитного договора).

3.3.3. В связи с тем, что цена настоящего договора уплачивается Участником долевого строительства полностью или частично с привлечением заемных или кредитных средств, права требования Участника долевого строительства, приобретенные им по настоящему договору, находятся в залоге у банка, предоставившего кредит и указанного в п. 3.3.2 настоящего договора. Государственная регистрация залога прав требования Участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего договора по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента внесения на счет эскроу денежных средств в сумме, определенной п.3.1. данного Договора.

3.5. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет более, чем на 0,5 кв.м больше или меньше по сравнению с планируемой Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.5 настоящего Договора.

3.6. Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данных обмеров, произведенных кадастровым инженером, по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

3.7. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет больше или меньше планируемой Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.5. Договора, более чем на 0,5 кв. м, цена Договора изменяется, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору и производят расчеты в течение 10 рабочих дней с момента заключения такого соглашения.

3.8. Перерасчет Цены Договора по основаниям п. 3.5 настоящего Договора производится путем умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной по результатам кадастрового учета, на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 3.1.

3.8.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам постановки на кадастровый учет, будет более чем на 0,5 кв. м больше, чем указано в п. 1.5 настоящего Договора, участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, определенном согласно п. 3.8 настоящего договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего договора.

3.8.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет, будет более чем на 0,5 кв. м меньше, чем указано в п. 1.5 настоящего Договора, Застройщик перечисляет денежные средства в размере, определенном согласно п. 3.8 настоящего договора, на счет Участника долевого строительства, указанный им в дополнительном соглашении к Договору. Обязательным условием для осуществления таких расчетов является факт надлежащего исполнения Участником долевого строительства платежных обязательств по настоящему Договору.

3.9. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств по внесению указанных в п.п. 3.1, 3.8.1 настоящего Договора сумм на счет эскроу и

расчетный счет Застройщика является основанием для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора (расторжения настоящего Договора) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

- 4.1.1. Построить (создать) Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы, и передать Участнику долевого строительства. Стороны согласны, что по завершении строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующим условиям настоящего Договора (Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект долевого строительства в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и иными действующими нормами, и правилами).
- 4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта долевого строительства.
- 4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в степени готовности, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего Договора.
- 4.1.4. Обеспечить ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.
- 4.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет.
- 4.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы на установленные индивидуальные приборы учета электроэнергии, тепловой энергии и водоснабжения.
- 4.1.7. Не менее чем за сорок пять календарных дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства письменно (лично под роспись или заказным письмом с уведомлением) о завершении строительства, готовности Объекта долевого строительства и необходимости его принятия.
- 4.1.8. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора, установленной в п. 3.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора. Застройщик вправе сдать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства раньше установленного срока.
- 4.1.9. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
- 4.1.10. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.2. Застройщик вправе:

- 4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства исполнения его договорных

обязательств.

- 4.2.2. Досрочно завершить строительство МКД и до истечения установленного данным Договором срока передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, определенном настоящим Договором.
- 4.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае существенного либо систематического нарушения Участником долевого строительства условий Договора.
- 4.2.4. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом Застройщик обязан после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать Участнику долевого строительства выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.
- 4.3. Участник долевого строительства обязуется:
  - 4.3.1. Обеспечить оплату цены настоящего договора в объеме и на иных условиях, указанных в разделе 3 Договора (Участник долевого строительства не имеет права требования предоставления ему Объекта долевого строительства до полной оплаты такового).
  - 4.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение четырнадцати календарных дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также нести бремя расходов по его содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков, коммунальные платежи и др. расходы) с момента подписания акта приема-передачи.
  - 4.3.3. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства (право собственности возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством), если право собственности Участника долевого строительства не было зарегистрировано Застройщиков в порядке, указанном в п. 4.2.4 настоящего Договора. В случае необходимости нотариального оформления документов на Объект долевого строительства указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.
  - 4.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования.
  - 4.3.5. После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению в обслуживающую организацию платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, а также платы за коммунальные услуги.
  - 4.3.6. После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и / или переустройство Объекта долевого строительства иначе, чем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (в том числе производить такие перепланировку и / или переустройство при

условии обязательного получения всех, предусмотренных законодательством, разрешений и согласований уполномоченных органов).

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства.

## 5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на конструктивные элементы Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки возникли в следствие:

5.2.1. нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей;

5.2.2. нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства;

5.2.3. действий Участника долевого строительства, в частности, вследствие несоблюдения обязательных требований при проведении ремонта, переустройства или перепланировки Объекта долевого строительства.

## 6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – второй квартал 2023 года. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в срок не позднее «30» июня 2023 года, по акту приема-передачи, в состоянии, соответствующем п. 2.1. Договора, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства обязательств по оплате, установленных разделом 3 Договора. **Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Квартиры досрочно.**

6.2. Застройщик не позднее «15» мая 2023 года в письменной форме уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 6.2 Договора, обязан явиться для осуществления приемки Объекта долевого строительства и принять Объект долевого строительства (подписать акт приема-передачи) либо мотивированно отказаться от приемки Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения такого уведомления.

6.4. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом обязанности по передаче Объекта долевого строительства, если уведомление о завершении строительства МКД и готовности к передаче Объекта долевого строительства будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный п. 6.2 настоящего Договора срок (о чем свидетельствует дата



отправки на оттиске почтового штемпеля). При этом Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если в срок, указанный в п. 6.3 настоящего договора Участник долевого строительства не явится для осуществления приемки Объекта долевого строительства, а равно если Участник долевого строительства уклонится от получения уведомления, указанного в п. 6.2 настоящего договора (в т.ч. в случаях, когда такое уведомление будет возвращено Застройщику организацией почтовой связи с связи с отказом Участника долевого строительства от его принятия, а равно в связи с истечением сроков хранения почтовой корреспонденции).

6.5. До подписания акта приема-передачи Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. По результатам совместного осмотра Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется акт осмотра с указанием замечаний, при их наличии.

6.6. При выявлении в ходе приемки Объекта долевого строительства недостатков, которые указывают на несоответствие передаваемого Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, препятствуют возможности его использования по назначению и не представляют по существу требование о проведении отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик производит устранение указанных в акте осмотра недостатков в согласованный сторонами разумный срок. После устранения недостатков стороны производят повторный осмотр с подписанием нового акта осмотра, подтверждающий отсутствие претензий к Застройщику со стороны Участника долевого строительства.

6.6.1. В случае наличия у Участника долевого строительства отраженных в акте осмотра замечаний и претензий, не соответствующих условиям настоящего договора, в том числе требований о возведении, изменении, либо демонтаже конструкций и оборудования, не предусмотренных настоящим Договором и проектом, являющихся, по существу, требованием о проведении дополнительных и отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о несоответствии его требований условиям Договора. Уведомление направляется по почте, либо электронной почте на адрес, указанный в договоре, либо вручается непосредственно, либо соответствующая отметка делается Застройщиком в акте осмотра. Участник долевого строительства, в этом случае обязан принять помещение, являющееся предметом настоящего договора в течение 3 (трех) дней с момента получения такого уведомления

6.7. В случае отсутствия у Участника долевого строительства замечаний, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не позднее установленного п. 6.1 настоящего Договора срока, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.9. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут. В этом

случае Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства его обязательств путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.10. Стороны признают, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством МКД предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта долевого строительства и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства либо до момента составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п. 6.8 данного Договора несет Застройщик.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями данного Договора и действующим законодательством РФ.

7.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа в счет уплаты цены Договора более чем на два месяца, а также при трехкратном нарушении срока внесения платежей в счет уплаты цены Договора, при условии предварительного за тридцать дней направления Участнику долевого строительства соответствующего требования и при неисполнении этого требования Участником долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

7.3.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;

7.3.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

7.3.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой, а в случае если участником долевого строительства является физическое лицо – одной стопятидесятой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей в период просрочки исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, эпидемия, пандемия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

7.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, а сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них другую сторону Договора в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 7.2 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

## **9. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Отношения Сторон, вытекающие из настоящего Договора, регулируются гражданским законодательством Российской Федерации, в т.ч. Федеральным законом от 30.12.2004 г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным Федеральным законом.

9.2. При возникновении спора по настоящему Договору любая из сторон до обращения в суд вправе направить другой стороне письменную претензию. Претензия рассматривается в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ее получения, если иной срок не установлен настоящим Договором или законодательством.

9.3. При невозможности урегулирования разногласий в претензионном порядке, споры разрешаются в судебном порядке согласно процессуальному законодательству.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны, если они будут совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном порядке для регистрации договоров долевого участия в строительстве.

10.2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободен от прав

третьих лиц, не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет иных ограничений и обременений.

10.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10.4. В качестве способа обеспечения обязательств по настоящему Договору используются счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк, в соответствии со ст. 15.4, 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

10.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности на земельный участок, указанный в п. 1.4 настоящего Договора, и МКД (объект незавершенного строительства) до его ввода в эксплуатацию в пользу ПАО Сбербанк.

10.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на обработку последним его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком (в целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора, в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных соответствующим письменным заявлением.

10.7. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, указанного в п. 1.4 настоящего договора.

10.8. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в срок не более пятнадцати календарных дней с момента изменения таковых. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

10.9. Договор на момент его подписания Сторонами имеет следующие приложения:

10.9.1. Приложение №1. План расположения Объекта долевого строительства.

Иные приложения и дополнительные соглашения Сторон приобщаются к Договору и становятся его неотъемлемыми частями после их совершения в соответствии с п. 10.1 данного Договора и государственной регистрации в том же порядке, что и Договор.

10.10. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## Раздел 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ООО Специализированный застройщик**

**«Поток»,**

ОГРН: 1202500011779,

ИНН: 2543149455, КПП: 254301001,

адрес регистрации: 690049, Приморский край, город Владивосток, Бородинская улица, дом 14, офис 330,

р/счет 40702810220020019987 в Филиал №12

ПАО «МОСОБЛБАНК», к/счет

30101810705070000888 в Дальневосточное

ГУ Банка России, БИК: 040507888

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

Директор

\_\_\_\_\_/Савельев И.В./

М.П.

Приложение №1 к Договору №\_\_\_\_\_ участия в долевом  
строительстве

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ПЛАН**  
**расположения Объекта долевого строительства**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

г. Владивосток

**ЗАСТРОЙЩИК**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)