

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

г. Владивосток

«___» _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Терра», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» (ОГРН 1182536009996, ИНН 2537136049, юридический адрес согласно регистрации: 690011, г. Владивосток, ул. Монтажная, д.13, к.180), в лице генерального директора Сиволоцкой Екатерины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____ г.р., место рождения: _____, паспорт РФ серия, номер _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 4-этажный многоквартирный жилой дом, наименование в соответствии с проектной документацией «Жилая застройка в районе ул. Главная, 62 в г. Владивостоке», I этап – блок-секции 1,2; II этап – блок-секции 3,4; III этап – блок-секции 5,6, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Главная, 62, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050027:1669 и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

I этап (блок-секции 1,2) - 4-этажный многоквартирный жилой дом, в компоновочных осях III-IV; Б*-Д*- прямоугольное в плане здание с максимальными размерами в осях (1-7)-40,60 в осях (А-Е)- 19,20 метра, по строительному адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Главная, 62 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Конструктивная схема здания – рамно-связевая из монолитного железобетона с устройством утепленного фасада и монолитными перекрытиями. Кровля – плоская, с внутренним организованным водостоком.

Основные технико-экономические показатели: общая площадь блок-секции 1,2 – 3172,56 кв. м.; количество этажей – 4; общая площадь квартир – 2491,71 кв. м.; площадь нежилого помещения – 18,79 кв. м.; количество квартир – 43 шт.; количество нежилых помещений – 1 шт.

Класс энергоэффективности жилого дома – В. Сейсмостойкость – 6 баллов по СП 14.13330.2011 СНИП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах».

Характеристики объекта долевого строительства:

1.2 Объект долевого строительства, передаваемый Застройщиком Участнику долевого строительства – нежилое помещение.

1.2.1 Место расположения: блок-секция 1,2 жилого дома, этаж _____, строительный номер _____, отметка + _____, оси 1-7/ А-Е.

1.2.2 Количество лоджий и балконов _____

1.2.3 Площадь балкона/лоджии _____ кв. м.

1.2.4 Общая проектная площадь объекта (без балкона/лоджии) _____ кв. м.

1.2.5 Общая проектная площадь объекта, включая площадь балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента балкон 0,3/лоджия 0,5) _____ кв. м.

Общая проектная площадь объекта (без учета балконов и лоджий), подлежащая передаче Участнику долевого строительства по договору после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных обмеров, произведённых

кадастровым инженером, после окончания строительства, указанных в техническом плане на Жилой дом.

Приложениями к настоящему Договору являются: план этажа (Приложение № 1) и план нежилого помещения (Приложение № 2). Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

1.3 Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

1.3.1 Разрешение на строительство от 03.03.2021 г. № 25-RU25304000-11-2021, выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия Разрешения на строительство до 03.06.2023 г.

1.3.2 Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/41044>

1.3.3 Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050027:1669 площадью 12701 кв. м., расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Главная, 62, принадлежит застройщику на праве собственности, что подтверждено Договором № 1 купли-продажи от 13.02.2019, регистрационный номер 25:28:050027:1669-25/001/2019-4 от 27.02.2019 г.

1.4 *Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее III квартала 2024г. Возможна досрочная передача объекта.*

1.5 Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на объект не будут закреплены за иными лицами.

1.6 Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.7 Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи несет Застройщик.

1.8 Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого объекта долевого строительства.

1.9 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.10 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

1.11 Все обнаруженные в течение гарантированного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного Акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц, в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Данное правило действует только в случае, если Участник долевого строительства докажет, что возникшие в течение гарантийного срока недостатки возникли по вине Застройщика.

1.12 В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных пунктами 3.3.9. Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства- нежилого помещения. Цена договора составляет _____ руб. из расчета _____(_____) рубля _____копейки за 1 (один) квадратный метр общей проектной площади Квартиры с учетом лоджий/балконов с понижающим коэффициентом.

2.2 Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость договора, указанную в п. 2.1. следующим образом:

2.2.1. _____(_____) рублей 00 копеек Участник оплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

2.2.2 _____(_____)рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

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

2.3 Оплата по настоящему Договору производится на специальный эскроу-счет, открываемый Участником долевого строительства в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Полное наименование: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК»

Сокращенное наименование: ПАО «Промсвязьбанк»

ИНН 7744000912, БИК 044525555

к/с № 30101810400000000555

Адрес места нахождения: Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.10, стр. 22,

Адрес электронной почты: escrow@psbank.ru

Телефон банка: 8 495 787 33 33

Депонент: Участник долевого строительства _____

Бенефициар: Застройщик

Депонируемая сумма: равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1 Договора

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2023 года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

Основания для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- *разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.*

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № ____участия в долевом стр-ве от ____ г. за жилое/нежилое пом. усл. ном.____, НДС не облагается».

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты escrow@psbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, 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 может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) 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 Российской Федерации».

2.4 При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.5 Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Участником долевого строительства к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Участником долевого строительства, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Участником долевого строительства извещения Застройщика.

2.6 Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.7 В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

- 2.8 Условия, установленные в п. 2.10, 3.2.3, 5.1, 3.3.5. настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.
- 2.9 Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади, предусмотренной Договором.
- 2.10 Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 2.1. Договора цена Договора может быть изменена на условиях, указанных в п. 2.12. настоящего Договора.
- 2.11 После проведения кадастровым инженером обмеров Объекта Стороны, исходя из окончательной суммарной площади Объекта по данным обмеров и стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1. Договора, уточняют Цену Договора, и производят окончательный расчет по Договору.
- 2.12 В случае увеличения проектной площади Объекта долевого строительства по данным экспликации кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.
- 2.13 Застройщик не возвращает Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в выписке из Единого государственного реестра недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.
- 2.14 Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору (если такое условие предусмотрено договором), принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Договору займа Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Застройщик обязуется:

3.1.1 В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.2 В порядке и сроки, установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии полной оплаты его цены, неустойки (штрафов, пеней), а также разницы за увеличение площади.

3.1.3 В случае, если передача объекта долевого строительства не может быть завершена в срок, предусмотренный п 1.4. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение

предусмотренного настоящим договором срока передачи объекта от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.4 Настоящим договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче квартиры.

3.1.5 В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: **Seasons25.Ru**, а также на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): **наш.дом.рф**. Все изменения вносятся в Проектную декларацию по объекту строительства. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.2 Застройщик вправе:

3.2.1 Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.2 По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектировщиками внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры не противоречащим нормативным документам.

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

3.3 Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1 Произвести оплату Цены объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

3.3.2 Произвести оплату Цены Договора в соответствии с обмерами кадастровым инженером объекта в течение 10 календарных дней с момента получения уведомления о передаче Квартиры.

3.3.3 Подписать акт приема-передачи.

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

3.3.5 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.

3.3.6 Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном).

3.3.7 Самостоятельно нести в полном объеме расходы по оплате, в том числе эксплуатирующей организации, услуг управления, коммунального и технического (содержание и ремонт) обслуживания объекта долевого строительства, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Указанные обязательства возникают у Участников долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором.

3.3.8 Зарегистрировать право собственности на объект в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.9 Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не производить работы, затрагивающие фасад здания и его элементы без согласия Застройщика и проектной документации выданных компетентными органами. Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком за такие действия, лежит полностью на Участнике долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

3.3.10 Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

3.3.11 Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (в том числе оплаты за увеличение площади Квартиры) в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

3.4 Участник долевого строительства вправе:

3.4.1 Обратиться к кадастровому инженеру, производившему обмеры, для определения фактической площади Объекта долевого строительства.

3.4.2 Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект после подписания Сторонами Акта приема-передачи и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.

3.5 Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта;

3.6 Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф), доплата за увеличение площади и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта.

4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1 На Объекте долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства должны быть произведены следующие работы:

- монтаж вентиляционных блоков;
- кладка перегородок помещения санузла;
- монтаж стояка (ов) для холодной воды, на концах которых установлена запорная арматура,
- монтаж прибора (ов) учета расхода холодной воды;
- монтаж канализационного стояка (ов) с отводами;
- установка прибора учета электроэнергии;
- монтаж распределительного щитка;
- монтаж системы электрического отопления с установкой электрического радиатора (ов);
- установка металлической входной двери в квартиру;
- устройство балконных ограждений;
- монтаж оконных блоков из профиля ПВХ
- монтаж пожарной сигнализации в полном объеме;

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1 Передача объекта Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при полной оплате Участником долевого строительства цены договора,

неустоек (штрафов, пеней), процентов и разницы за увеличение площади, а также иных платежей в соответствии с настоящим договором.

5.2 Не менее чем за 1 месяц до даты окончания передачи объекта, указанной в Договоре долевого участия Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.3 Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, либо на адрес электронной почты Участника: _____, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Ответственность за получение уведомления по указанному адресу электронной почты лежит на Участнике долевого строительства.

5.4 Участник долевого строительства обязан принять объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта к передаче.

5.5 При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта в предусмотренный в п. 5.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 5.4 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче данного объекта. При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

Указанные меры применяются в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.

5.6 При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора и/или принятии Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.7 В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пенью в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

5.8 Акт приема-передачи объекта подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. В случае выявления недостатков, которые делают объект непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, на основании результатов экспертизы составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства объект с составлением Акта приема-передачи.

6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1 Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке, установленном ч.1 ст.9 и ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г.

№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», только при наличии нарушений со стороны Застройщика.

6.2 По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке, установленном ч.1.1 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

6.3 Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- просрочка платежа в течение более чем двух месяцев, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- систематическое нарушение (более 3-х раз) в течение 12 (двенадцати) месяцев Участником долевого строительства сроков внесения платежей в предусмотренный договором период;

6.4 В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5 В случае прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента (Участника долевого строительства), на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.

6.6 В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям, денежные средства (собственные и кредитные) возвращаются Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) путем перечисления их:

- на корреспондентский счет Кредитора в размере кредита и на текущий счет Участника долевого строительства, открытый у Кредитора в остаточном размере; и/или
- на текущий счет Участника долевого строительства у Кредитора в полном объеме.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном гражданским кодексом РФ и только при наличии письменного согласия Застройщика.

7.2 Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3 Уступка Участника долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств 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.

8.2 В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательств и штраф в размере 5% от суммы просроченного платежа. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.

8.3 При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки, но не более 10% от цены Квартыры по настоящему договору.

8.4 Если в нежилом помещении были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязан компенсировать все затраты Застройщика по такому восстановлению (обоснованные расчетом Застройщика) в течение 7 календарных дней, с даты получения требования. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

8.5 Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации объекта, в случае причинения Участником долевого строительства ущерба объекту, Жилому дому, а также третьим лицам исполненными работами по перепланировке, переоборудованию объекта, либо иными строительными работами, на основании заказанного им и согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки либо без такового, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, оплатить либо возместить Застройщику сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика), а также третьими лицами, которым он был причинен.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1 Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, 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.

9.2 К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной

регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура воздуха, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы, подтверждаемые справками компетентных органов.

9.3 Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4 Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.

9.5 Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору в следствие непреодолимой силы обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п 1.1. настоящего договора, включая объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

10.2 Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3 Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на объект в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

10.4 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 Застройщика.

10.5 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. При этом Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным или вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а договоры, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

10.6 Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер, не подлежат разглашению третьим лицам. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.

10.7 Одновременно с подписанием настоящего договора Участник дает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а именно: действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу *Эскроу - агенту* (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

10.8 Настоящий договор составлен в (4) четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой из сторон.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Терра»
ИНН 2537136049, КПП 253701001, ОГРН 1182536009996
Юридический адрес: 690011, Приморский край, г. Владивосток, ул. Монтажная, д.13, кв. 180.
Адрес эл. почты terra_spv@mail.ru
Оплата по настоящему Договору производится на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) Участником долевого строительства _____.

Генеральный директор _____ /Сиволоцкая Е.В. /

М.П.

Участник долевого строительства:

(Ф.И.О. полностью, подпись)