ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
№ _____

г. Хабаровск «__»_____20_года

Общество с ограниченной ответственностью «Азия Трест», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Герасимчук Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

Гражданин РФ _____, _____ года рождения, место рождения _____(паспорт серии_____№_____, выдан_____ _____г., код подразделения ___-___, зарегистрирован по адресу:_____, ИНН _____), именуемые в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц, на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0050102:605 построить «Многоквартирный жилой дом с помещениями коммерческого назначения и подземной автопарковкой в Индустриальном районе г. Хабаровска по ул. Фабричная», расположенный по адресу: г. Хабаровска переулок Фабричный, земельный участок 3 (**далее – «МЖД»**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого МЖД передать Участнику долевого строительства **в общую совместную собственность (или) в общую долевую собственность (__/__ доли в праве – Участнику 1, __/__ доли в праве – участнику 2, <…>),** указанное в п. 1.2. Договора недвижимое имущество как Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Указанный выше земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по договору № 100190131 об открытии не возобновляемой кредитной линии от 10.12.2019 года, заключенному с ПАО «Сбербанк России»; дата полного погашения кредита: 30.09.2022 года.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, доля в общем имуществе в МЖД, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод МЖД.

Основные характеристики жилого помещения (объекта долевого строительства) в соответствии с проектной документацией:

___- комнатная квартира **№_,** площадью по проекту:
- площадь квартиры_____**м²;**
- площадь балкона_____**м²,**
- площадь балкона/лоджии/террасы с учетом понижающего коэффициента 0,3/0,5/0,3 –___**м²,**
- площадь частей жилого помещения:
- площадь комнаты_____**м²,**
- площадь кухни-столовой_____**м²,**
- площадь сан.узла_____**м²,**
- площадь прихожей_____**м²,**
- площадь комнаты_____**м²,**
- площадь коридора_____**м²,**

- общая площадь квартиры с учетом балкона/лоджии/террасы с понижающим коэффициентом 0,3/0,5/0,3 составляет_____**м²,** расположенная в 1 подъезде, на этаже 22-ти (из них 1 подземный) этажного МЖД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

План Помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (при их наличии), и местоположение жилого помещения на этаже МЖД содержатся в Приложении №1 к Договору.

Приложением 1 к настоящему Договору являются экспликации объекта долевого строительства – квартиры **№_**, расположенной на этаже МЖД. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной согласно проектной документации МЖД по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования.

Общая и жилая проектные площади, и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ») технического паспорта на МЖД.

Основные характеристики МЖД приведены в Приложении №3 к Договору.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании документов:

а) Устава Общества с ограниченной ответственностью «Азия Трест» от 23.10.2018 года, зарегистрированного 31.10.2018 года, за ГРН 2182724522803 ИФНС России по Железнодорожному району г. Хабаровска;

б) Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, поставлено на учет 09.02.2018 года в Инспекции Федеральной налоговой службы по Центральному району г. Хабаровска ИНН 2721235098, КПП 272101001;

в) Разрешения на строительство № 27-23-224-2018 от «28» мая 2018 года, выданного Администрацией г. Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования;

г) Нотариального свидетельства об удостоверении факта принятия решения органом управления юридического лица и о составе участников (членов) этого органа, присутствовавших при принятии данного решения от «23» октября 2018 года, зарегистрировано в реестре за номером 27/41-н/27-2018-4-49.

д) Проектной декларации, опубликованной Застройщиком на сайте **www.наш.дом.рф**

1.4. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком МЖД, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.5. Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определены Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию: IV квартал 2021 года.

1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 50 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства Застройщиком досрочно, при этом Застройщик обязуется не позднее, чем за 14 рабочих дней до предполагаемой даты, письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

1.8. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 лет со дня подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

1.10. Застройщик гарантирует отсутствие обременения Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве какими-либо правами третьих лиц.

1.11. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

1.12. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых Участником долевого строительства по Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона, с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. По соглашению сторон настоящего договора залог в пользу Застройщика в связи с неполным расчетом по предстоящей сделке не возникает. Перепланировка Квартиры (объекта недвижимости), влекущее ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае ее реализации, не допускаются без письменного согласия банка. Права требования участника долевого строительства находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. С момента залога прав по настоящему Договору Банку, Участник вправе уступать права по нему только с предварительного согласия Банка.

1.13.В соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки. При передаче на государственную регистрацию настоящего договора по письменному заявлению Участника долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки) в пользу Банка, возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, право получения которой было оплачено за счет кредита (заемных средств) Банка.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Соблюдать требования градостроительных регламентов.

2.1.2. Использовать земельный участок, предоставленный для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства МЖД в соответствии с проектной документацией.

2.1.3. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства МЖД в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод МЖД в эксплуатацию.

2.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.1.5. После получения разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный **п. 1.7** договора, по акту приемки-передачи.

2.1.6. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования по целевому назначению.

2.1.8. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в том числе о его расторжении 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.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Уплатить Застройщику денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.2.2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

2.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или МЖД, немедленно заявить об этом Застройщику.

2.2.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, в срок не более десяти рабочих дней с даты подписания с Застройщиком акта приемки-передачи. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в МЖД.

2.2.5. С момента подписания акта приемки-передачи нести расходы на содержание и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, а также оплачивать коммунальные услуги.

2.2.6. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

2.2.7. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, замена установленных пластиковых окон и т.д.) В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим - риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагается на Участника долевого строительства.

2.2.8. Основанием для производства отделочных работ до регистрации Участником долевого строительства права собственности на квартиру является акт приема-передачи квартиры.

2.2.9. Участник обязан нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрации права собственности на квартиру, получаемую после строительства, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

2.2.10. Участник долевого строительства обязан после подписания настоящего договора, обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога имущественных прав (прав требования) по Договору участия в долевом строительстве и залога (ипотеки) кредитуемого Объекта недвижимости в силу закона в пользу Банка АТБ (публичное акционерное общество) в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после его передачи Участнику долевого строительства.

2.3.2. В отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае его неприемки или немотивированном отказе от приемки, а так же в случае неявки для подписания акта приема-передачи или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить акт приемки-передачи в одностороннем порядке, при этом риск случайной гибели объекта недвижимости, а так же бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства. В этом случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства с даты подписания Застройщиком одностороннего акта.

Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта на срок, на который задержка в передаче произошла по вине (инициативе) Участника долевого строительства.

2.3.3. Привлекать иных, третьих лиц в целях исполнения настоящего Договора.

2.3.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке внести изменения в характеристики помещения в случаях внесения изменений в проект, не требующих дополнительного проведения экспертизы, повлекших изменения расположения инженерных систем и сетей (вентиляционных шахт, систем отопления, водопровода, канализации и проч.), а также в связи с проведением технического учета (составления технических планов) помещений после завершения строительства зданий.

2.3.5. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору в случае внесения изменений в нормативные акты, регламентирующие порядок и сроки оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства или нарушение сроков оформления, вызванные действиями исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления.

2.3.6. До подписания Акта приема-передачи Участником долевого строительства, Застройщик несет расходы по охране и техническому обслуживанию мест общего пользования, а также по оплате коммунальных услуг.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Обратиться в органы БТИ для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

2.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, только в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости».

2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приемки-передачи.

2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приемки-передачи.

3. Цена договора.

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения (объекта долевого строительства) и общей приведенной площади такого жилого помещения.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

3.3. На момент подписания настоящего Договора цена договора составляет

(_____) рублей 00 копеек.

3.4. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент подписания Договора, составляет –_____**(_____) рублей 00 копеек**,

- площадь балкона/лоджии/террасы при осуществлении расчетов учитывается с коэффициентом 0,3/0,5/0,3.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Банк - эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Местонахождение: г. Москва; Адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 680020, г. Хабаровск, ул. Гамарника, 12

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Для перечислений в российских рублях: Корреспондентский счет № 30101810600000000608, открыт в Отделении по Хабаровскому краю Дальневосточного ГУ ЦБ РФ БИК 040813608

Телефон 8-800-707-00-70 доб. 60992851

адрес электронной почты Банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru;

- ФИО Депонента *(при наличии нескольких участников долевого участия по договору участия в долевом строительстве указывается один участник долевого строительства, который от лица и в интересах всех участников в целях исполнения солидарного обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом)/наименование Депонента (для счетов эскроу корпоративных клиентов);*
- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Азия Трест»
- размер Депонируемой суммы _____ (_____) рублей 00 копеек;
- срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___»_____ г. в порядке,

предусмотренном подпунктом 3.5.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.
- Срок условного депонирования денежных средств: до «24» июня 2022г., т.е. не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 4 квартал 2021 года).
Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы в размере_____ (_____) рублей 00 копеек:
- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № 100190131 об открытии не возобновляемой кредитной линии от «10» декабря 2019 г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.1 Договора до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) **№ 40702810070000011571, открытый в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск к/с 30101810600000000608 БИК 040813608, на который должна быть перечислена депонированная сумма.**

3.5.1. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета открытого в ПАО Сбербанк России после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Платеж в размере: _____ (_____) рублей 00 копеек – собственные средства Участника долевого строительства – подлежит оплате в течение 5 (пяти) дней с даты регистрации настоящего Договора.

Платеж в размере: _____ (_____) рублей 00 копеек – кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства по кредитному договору, заключенному в г. Хабаровске между Участником долевого строительства и «Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО) (место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 225, БИК 041012765, ИНН 2801023444, КПП 280101001, к/с 30101810300000000765 в Отделении Благовещенск), (далее «Банк»), путем перечисления на специальный эскроу счет на цели оплаты строительства квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения кредитных средств и не позднее 20 (двадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Росреестра по Хабаровскому краю.

3.5.2. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определенный в пункте 3.5.1. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, являются фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 3.8. настоящего договора.

3.7. В платежных документах в качестве основания платежа указывается: «**оплата стоимости Объекта долевого** строительства по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____года.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после полной выплаты Застройщику денежных средств, предусмотренных Договором в срок, указанный в п.3.5.1. Договора.

3.8. Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства МЖД. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в Акте о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

3.9. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему Договору, и оставшиеся у Застройщика после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

3.10. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате

государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на квартиру, в случае их привлечения Участником.

4. Гарантии качества.

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства составляет три года с даты подписания акта приемки-передачи. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, установленном законом.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора, до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Участник долевого строительства осведомлен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:

- нормального износа и естественного ухудшения такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, связанное, в том числе со сроком его эксплуатации, усадкой жилого дома;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры или входящих в его состав элементов отделки, либо вследствие ненадлежащего ремонта квартиры, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- нормального износа систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- ненадлежащей эксплуатации объекта долевого строительства, общего имущества многоквартирного дома;
- нарушения правил установки и эксплуатации электробытовых приборов и сантехнического оборудования;
- замены, ремонта, повреждения Участником долевого строительства и/или третьими лицами изделий и оборудования конструкций квартиры, которые были установлены Застройщиком и приняты Участником долевого строительства по акту приема-передачи;
- аварии систем отопления, водопровода, канализации и внутренних водостоков, произошедших по вине Участника долевого строительства и/или третьих лиц, а также на случаи использования квартиры не по назначению.

Такие дефекты не являются строительными недостатками и претензии по ним не могут быть предъявлены Застройщику.

4.6. Застройщик не несет ответственность за нарушения правил технической эксплуатации жилого дома в гарантийный срок.

5. Передача объекта долевого строительства.

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приемки-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод МЖД в эксплуатацию.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства МЖД и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого

строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Участник долевого строительства до подписания акта приемки-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания акта приемки-передачи до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.6. С даты подписания акта приёмки-передачи, обязательства по содержанию Объекта долевого строительства, включая оплату коммунальных услуг, а также обязательства по управлению общим имуществом многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи, передача Объекта долевого строительства будет осуществлена Застройщиком в порядке, установленном ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ.

5.8.Подписание соглашения о фактическом исполнении Договора считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, вытекающих из настоящего Договора.

5.9. Помещение передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности: установки горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации, строительным нормам и правилам под определение «отделочные работы», «отделочные материалы») и т.д.

6. Односторонний отказ от исполнения договора.

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- прекращения или приостановления строительства МЖД, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав МЖД;
- отступления Застройщиком от условий договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.2. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, денежные средства, уплаченные им в счет договора участия в долевом строительстве, подлежат возврату Участнику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению в установленном Договором порядке денежных средств Застройщику, а также в случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи на срок более двух календарных месяцев.

В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделкой/ недействительностью настоящего договора Участник долевого строительства поручает Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего договора/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой настоящего договора перечислить полученные по настоящему договору денежные средства в счет возврата в порядке ст. 313 ГК РФ распределив следующим образом:

- денежные средства, предоставленные Банком по Кредитному договору, - на счет Кредитора в погашение обязательств Заемщика по Кредитному договору (с указанием данного назначения платежа, а также с указанием номера и даты заключения Кредитного договора) по следующим реквизитам: Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО) (место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 225, БИК 041012765, ИНН 2801023444, КПП 280101001, к/с 30101810300000000765 в Отделении Благовещенск) , в счет исполнения по Кредитному договору № _____ от _____ г.;
- а остальную разницу на текущий счет Заемщика по Кредитному договору: № _____, открытого в Азиатско-Тихоокеанский Банк» (ПАО) (место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Амурская, 225, БИК 041012765, ИНН 2801023444, КПП 280101001, к/с 30101810300000000765 в Отделении Благовещенск).

7. Уступка прав требований по договору.

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора.

При неполной оплате цены договора уступка Участником долевого прав требований по договору производится

одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований неустойки, пеней, штрафов, вытекающих их Договора иному лицу, **допускается после получения письменного согласия Застройщика**.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приемки-передачи, при условии получения предварительного письменного согласия Банка.

8. Ответственность сторон.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трех сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

8.4. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и уплачиваются в день подписания акта приема-передачи Квартиры.

8.5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге, представленный для строительства МЖД, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся на данном объекте МЖД.

9.2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

9.3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав МЖД данных многоквартирного дома не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

9.4. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства так же обеспечивается следующим способом:

- эскроу-счет.

9.5. Стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счет залогового имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.

9.6. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. С момента подписания Сторонами акта приемки-передачи право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось

невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. д.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3.В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

10.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

10.6. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих организаций.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Росреестра по Хабаровскому краю.

11.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат обязательной государственной регистрации.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.6. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Азия Трест»
Юридический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Шеронова, д. 88, помещение 10
Фактический адрес: 680022, г. Хабаровск, ул. Беломорская, 23, помещения I(15-18)
ИНН 2721235098 / КПП 272101001
ОГРН 1182724002560 от 09.02.2018 г.
ОКПО 18635101
р/сч № 40702810070000011571 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк к/с 30101810600000000608
ОГРН 1027700132195
БИК 040813608
Тел.: 8(4212) 55-88-88, 55-99-99
Факс: 8 (4212) 75-75-10
сайт: www.наш.дом.рф
Почта: 120@558888.ru

Директор_____А.В. Герасимчук

Участник долевого строительства:
ФИО
Дата рождения:_____г.
Место рождения: _____
Паспорт серии:_____№ _____
Выдан: _____
Дата выдачи:_____г.
Код подразделения:____- _____
Зарегистрирован по адресу: _____
Фактический адрес проживания: _____
ИНН:_____
СНИЛС:_____
Телефон сотовый: _____
Эл. почта:

_____ФИО

Приложение № 1
К Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№_____от_____года

План квартиры №____,
расположенной на_____этаже МЖД по адресу: г. Хабаровск, пер. Фабричный, земельный участок 3

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Азия Трест»

Директор_____А.В. Герасимчук

Участник долевого строительства:

_____ФИО

Приложение №2
К Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого
дома №_от_____года

Техническое состояние Объекта долевого строительства

- блок оконный из ПВХ – профиль с двух камерными стеклопакетами, подоконник, откосы;
- блок балконный из ПВХ – профиля с двух камерными стеклопакетами;
- холодный витраж (остекленный балкон) – алюминиевый профиль;
- полы с верхним слоем из цементно-песчаной стяжки (кроме ванной комнаты, туалета и балкона);
- межквартирные (190мм) /межкомнатные (90мм) стены выполнены из отсев-блока;
- межквартирные/межкомнатные, те, что выполнены из отсев-блока, будут оштукатурены цементно-песчаным раствором (кроме ванной комнаты, туалета)
- отвод от системы естественной вентиляции;
- решётка вентиляционная;
- щит распределительный с вводным автоматом в количестве 1 шт., без поквартирной разводки;
- радиаторы отопительные (секции радиаторов согласно проекту), регулирующий термостатический элемент;
- лежак отопления;
- водопроводный лежак холодного водоснабжения, кран шаровой;
- вертикальный стояк системы канализации с отводом, оканчивающийся заглушкой (в санузле);
- счётчик холодного водоснабжения располагается в нише в местах общего пользования на этаже;
- счётчик электроэнергии (день/ночь) располагается в нише в местах общего пользования на этаже;
- счётчик отопления располагается в нише в местах общего пользования на этаже;
- входная дверь в количестве 1 шт.;
- извещатель пожарный автономный в каждой комнате, кроме ванной комнаты, туалета и кухни (согласно проекта).
- трубка домофонная в количестве 1шт., без подключения;
- кнопка звонка в количестве 1шт., без подключения.

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Азия Трест»
Юридический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Шеронова, д. 88, помещение 10
Фактический адрес: 680022, г. Хабаровск, ул. Беломорская, 23, помещения I(15-18)
ИНН 2721235098 / КПП 272101001
ОГРН 1182724002560 от 09.02.2018 г.
ОКПО 18635101
р/сч № 40702810070000011571 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк к/с 30101810600000000608
ОГРН 1027700132195
БИК 040813608
Тел.: 8(4212) 55-88-88, 55-99-99
Факс: 8 (4212) 75-75-10
сайт: www.наш.дом.рф
Почта: 120@558888.ru

Директор_____А.В. Герасимчук

Участник долевого строительства:
ФИО
Дата рождения:_____г.
Место рождения: _____
Паспорт серии:_____№ _____
Выдан: _____
Дата выдачи:_____г.
Код подразделения:____- _____
Зарегистрирован по адресу: _____
Фактический адрес проживания: _____
ИНН:_____
СНИЛС:_____
Телефон сотовый: _____
Эл. почта:

_____ФИО

Приложение № 3
К Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№_____от_____года

Основные характеристики многоквартирного жилого дома

Основные характеристики МЖД указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики МЖД определяются после завершения строительства МЖД.

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	Максимальное количество этажей в объекте 22 этажей (из них 1 подземный)
Общая площадь (проектная), кв. м.	11 584,99
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В+ (высокий)
Сейсмостойкость	Для г. Хабаровск не определяется

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Азия Трест»
Юридический адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Шеронова, д. 88, помещение 10
Фактический адрес: 680022, г. Хабаровск, ул. Беломорская, 23, помещения I(15-18)
ИНН 2721235098 / КПП 272101001
ОГРН 1182724002560 от 09.02.2018 г.
ОКПО 18635101
р/сч № 40702810070000011571 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк к/с 30101810600000000608
ОГРН 1027700132195
БИК 040813608
Тел.: 8(4212) 55-88-88, 55-99-99
Факс: 8 (4212) 75-75-10
сайт: www.наш.дом.рф
Почта: 120@558888.ru

Директор_____А.В. Герасимчук

Участник долевого строительства:
ФИО
Дата рождения:_____г.
Место рождения: _____
Паспорт серии:_____№ _____
Выдан: _____
Дата выдачи:_____г.
Код подразделения:___- _____
Зарегистрирован по адресу: _____
Фактический адрес проживания: _____
ИНН:_____
СНИЛС:_____
Телефон сотовый: _____
Эл. почта:

_____ФИО