

**ДОГОВОР № Д-\_\_\_/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эдельвейс-1»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Беззубкина Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Основные положения**

1.1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1.1. «Договор» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.1.2. «Объект недвижимости»/«многоквартирный дом» – Многоэтажная многоквартирная жилая застройка, состоящая из 21-этажного жилого дома, расположенного в районе ул. Шилкинская, 34 в г. Владивостоке, строительство которого осуществляется Застройщиком на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке (на основании заключенного между Застройщиком и Управлением муниципальной собственности г. Владивостока договора № 01-0100121-Ю-Д-Р-МС-00454 аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, от 01.10.2020 г.) с кадастровым номером 25:28:010021:4633, общей площадью 16 167,77 кв. м, местоположение земельного участка: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир улица. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Шилкинская.

1.1.3. «Окончание строительства Объекта недвижимости» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.1.4. «Объект долевого строительства» – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.1.6. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику долевого строительства, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.1.7. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.8. «Общая площадь» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, в т.ч. площадь неотапливаемых конструктивных элементов (террас).

Общая площадь, а также номер жилого помещения на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи результатов обмеров, произведенных лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества и технического плана на многоквартирный жилой дом.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

1.1.9. «Окончательная Общая площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (террас), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства.

1.2. Возводимый Застройщиком объект недвижимости - Многоэтажная многоквартирная жилая застройка, расположенная в районе ул. Шилкинская, 34 в г. Владивостоке.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей:	21
Общая площадь здания	16 167 кв. м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	6 баллов

1.3. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации.

1.4. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

1.4.1. Наличие у Застройщика на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:010021:4633, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома.

Право аренды Застройщика на земельный участок было зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем была сделана запись государственной регистрации права № 25:28:010021:4633-25/001/2020-1 от 16.06.2020 г.

1.4.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий 25-2-1-3-039394-2021 от 19.07.2021 г.

1.4.3. Разрешение на строительство 25-RU25304000-87-2021, выданное 20.08.2021 г. Администрацией города Владивостока.

1.4.4. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства Наш.Дом.РФ.

1.5. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

1.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, в том числе в части, касающейся состава самостоятельных частей в Объекте недвижимости (подземных автостоянок, машино-мест и т.д.) и их количества. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 процентов от площади, указанной в п.2.1 настоящего договора.

1.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение.

Общее имущество многоэтажного многоквартирного дома - не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»).

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

## 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.1.2. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, передать в общую собственность Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 3 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в настоящем пункте, в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

По настоящему договору Застройщик обязан передать в общую собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома следующий объект долевого строительства, обладающий следующими характеристиками:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (проектная), кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв.м.	
Площадь кухни-столовой, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного использования - прихожая, кв. м.	
Площадь помещения вспомогательного использования - санузел, кв. м.	
Площадь террасы, кв.м	
Площадь террасы, кв.м (с коэффициентом 0,3)	

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.1 - 3.5 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, в том числе номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным представленным лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

## 3. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

3.1. Настоящим стороны установили цену договора и порядок ее оплаты Участником долевого строительства.

3.1.1. Цена договора определена сторонами как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства жилого помещения, которая рассчитывается как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и общей площади такого жилого

помещения. Общая площадь жилого помещения для целей расчета цены договора состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади террасы с понижающим коэффициентом 0,3.

Стоимость 1 кв.м. объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Общая цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и денежных средств на оплату услуг Застройщика \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ подлежит внесению Участником долевого строительства за счет собственных средств (в безналичном порядке). Днем исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день зачисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, согласно положениям п. 3.1.2.

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

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость Договора, указанную в п. 3.1.1 следующим образом:

100% денежная сумма в размере составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и оплачивается Участником долевого строительства единовременно в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО «\_\_\_\_\_» (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 перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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 Депонентом, Бенефициаром и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «\_\_\_\_\_» (сокращенное наименование ПАО \_\_\_\_\_), место нахождения: г. \_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

Депонент: \_\_\_\_\_, . . . г. рождения, паспорт гражданина РФ \_\_ \_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ . . . г., код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эдельвейс-1», ИНН 2537064250, ОГРН 1092537005351, КПП 253701001.

Договор счета эскроу должен быть заключен на следующих условиях:

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: \_\_\_\_\_.
- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается).
- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу – в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.
- Срок условного депонирования – до 20.02.2025 г.
- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу \_\_\_\_\_ (в пользу Депонента \_\_\_\_\_, в пользу Бенефициара \_\_\_\_\_).

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО «\_\_\_\_\_» в целях заключения Договора счета эскроу.

Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в Регистрирующем органе путем внесения денежных средств на счет эскроу. В случае нарушения Участником долевого строительства такого условия он обязуется компенсировать Застройщику сумму документально подтвержденных расходов, связанных с этим нарушением, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Дольщиком соответствующего требования.

3.1.2.1. Дольщик обязуется не позднее \_\_\_\_\_ предоставить в ПАО «\_\_\_\_\_» заявление на открытие счета эскроу, а также следующие документы, необходимые для его открытия: \_\_\_\_\_.

Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «\_\_\_\_\_» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном \_\_\_\_\_.

3.2. Цена Договора, указанная в пункте 3.1.1. настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра с учетом понижающего коэффициента: 0,3 для террасы.

3.3. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им уведомления Застройщика о необходимости доплаты оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1.1. настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора.

3.4. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, что будет зафиксировано в документе, подготовленном лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения об уменьшении цены, вернуть Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1.1. настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора.

3.5. Участник долевого строительства и Застройщик фиксируют изменение цены договора в дополнительном соглашении к настоящему договору в случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства. Такое дополнительное соглашение подлежит заключению сторонами в течение 15 календарных дней с момента заявления одной из сторон требования о проведении пересчетов цены по настоящему договору по причинам, отраженным в настоящем пункте.

Застройщик не возвращает Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в выписке из Единого государственного реестра недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства (кадастровая площадь) без учета площади террасы.

3.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п.3.1. настоящего Договора, Застройщик вправе заявить односторонний отказ от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора сторонами) денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.8. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента получения от него доплаты согласно п. 3.3 настоящего договора.

3.9. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе, расходы, связанные с услугами лиц и (или) организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию недвижимого имущества, получением технического паспорта после регистрации права собственности, и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.

3.10. В случае, если Застройщик досрочно завершит строительство многоквартирного жилого дома и осуществит его досрочный ввод в эксплуатацию, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства досрочно принять Объект долевого строительства. В указанном случае, если условиями настоящего договора для Участника долевого строительства будет установлена рассрочка оплаты Цены договора, Застройщик вправе потребовать досрочного внесения Участником долевого строительства неоплаченной суммы. В указанном случае такая сумма должна быть оплачена Участником долевого строительства в течение пятнадцати календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Закона.

Экономия, полученная Застройщиком в ходе выполнения настоящего Договора, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником долевого строительства Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.1. - 3.3. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае досрочного окончания строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства для последующего самостоятельного проведения Участником долевого строительства за счет Участника долевого строительства отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию в соответствии с целевым назначением.

4.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

4.2. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Открыть в ПАО Сбербанк счет эскроу и произвести оплату цены Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

4.3.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, по передаточному акту.

4.3.3. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 3.1. - 3.3. Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах согласно проекту. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта недвижимости и его элементы.

4.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекте долевого строительства перепланировка возможна в установленном законом порядке.

4.7. Участник долевого строительства с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, обязан вносить плату за жилое помещение, коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства управляющей организацией, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом).

4.8. В случае недобросовестного уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего Акта.

4.9. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство подать документы на регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту.

## **5. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**

5.1. Срок, в который Застройщик обязан завершить строительство многоквартирного жилого дома, осуществить его ввод в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства - 20 августа 2024 г.

Точная дата передачи Объекта определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1 настоящего договора направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения сообщения, если в сообщении не указан иной срок.

В случае досрочного завершения строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства указанное в настоящем пункте сообщение о необходимости принятия Объекта долевого строительства за месяц до даты, начиная с которой Участник долевого строительства должен начать совершать предусмотренные действующим законодательством действия для принятия Объекта долевого строительства.

5.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему усмотрению требовать от Застройщика безвозмездного

устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств.

5.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные пунктами 5.1., 5.2. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктами 5.1. и 5.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего Акта.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.6. ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ 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.

5.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

5.7. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта в случае непринятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по истечении установленного Договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

5.9. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в сроки, установленные жилищным законодательством РФ, Участник долевого строительства обязуется заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг с Товариществом собственников жилья, в случае, если оно уже будет создано, или иной управляющей организацией, обеспечивающей эксплуатацию дома.

## **6. Особые условия и гарантийный срок**

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

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

6.2. Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии уведомления Застройщика. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства. В случае уступки прав требований Участника долевого строительства или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.



Переход прав и обязанностей по договору счета эскроу осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к договору счета эскроу, в котором прописываются возникшие изменения и новый депонент.

При неполной выплате Участником долевого строительства Цены договора уступка права требования другому лицу одновременно с переводом долга допускается исключительно при наличии письменного согласия Застройщика на перевод долга.

6.3. В случае совершения Участником долевого строительства сделки по уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора (соглашения) об уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, зарегистрированный в установленном законом порядке, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации.

6.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

6.6. Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проектной документации, предусмотрено наличие нежилых помещений коммерческого использования, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

6.8. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 1.1.2. настоящего Договора.

6.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1.2. настоящего Договора, включая объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

## **7. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров**

7.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков осуществления 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.

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

7.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.5, п. 4.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ, а также оплатить Застройщику штраф в размере 10% от стоимости этих работ в течение одного месяца с даты получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## 9. Заключительные положения

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

9.6. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.7. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника долевого строительства (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, иные персональные данные необходимые для целей исполнения настоящего договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для Регистрирующего органа. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

9.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с законодательством.

## 10. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

### Застройщик

ООО СЗ «Эдельвейс-1»

Юридический адрес: 690035, Приморский край, гор. Владивосток, ул. Харьковская, д. 8, оф. 8

Почтовый адрес: 690035, Приморский край, гор.

Владивосток, ул. Харьковская, д. 8, оф. 8

ИНН 2537064250 КПП 253701001

ОГРН 1092537005351

р/сч 40702810850000023349

БИК 040813608

Банк Дальневосточный банк ПАО Сбербанк

г.Хабаровск

### Участник долевого строительства:

Гражданин РФ \_\_\_\_\_

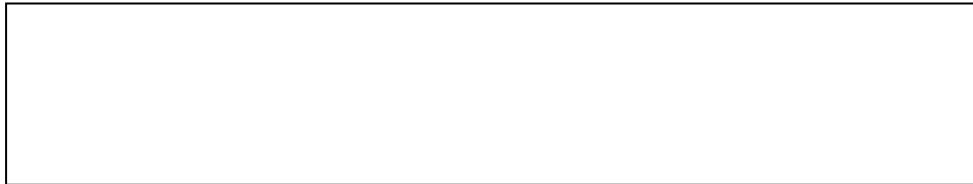
Генеральный директор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / Беззубкин А. Е. /

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**План (поэтажный)**  
**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**



<b>Комплектация и характеристики Общества долевого строительства</b>	
Наружные стены	Монолитный железобетон/ андезитобазальтовый блок
Окна	Пластиковый двухкамерный стеклопакет
Входная дверь	Дверь глухая металлическая.
Санузлы	Совмещенный санузел, выгороженный андезитобазальтовым блоком
Счетчики электроэнергии	Установлены счетчики электроэнергии
Отопление	Электрическое, с установкой электроконвекторов
Водоснабжение	Централизованное холодное водоснабжение с выдачей счетчиков
Канализация	Централизованная
Телефонизация	Индивидуальное подключение от поэтажного щита силами собственника
Телевидение	Кабельное. Индивидуальное подключение от поэтажного щита силами собственника

Застройщик / \_\_\_\_\_ /

Участник долевого строительства / \_\_\_\_\_ /

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На дату передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику долевого строительства **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- без установки межкомнатных дверей;
- без установки межкомнатных перегородок (кроме санузлов);
- без установки подоконников;
- без черновой и чистовой отделки квартиры, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, теплозвукоизоляции, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями;
- без внутриквартирной разводки водопровода и канализации без установки сантехприборов и сантехфаянса;
- без установки электрозвонков и электроплит;
- без внутриквартирной разводки электропроводки;
- без внутриквартирной разводки телевизионной, телефонной и радиосети, домофона без установки оконечных устройств;
- без устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на стояках системы канализации.

**Полотенцесушитель в санузле не устанавливается.**

3. Система отопления монтируется полностью.

4. В объемы электроснабжения входит: индивидуальный прибор учета потребляемой электроэнергии, щит механизации ремонтно-отделочных работ с аппаратами защиты.

5. Стоимость внутриквартирных отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения).

6. Участник долевого строительства извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п.1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

Застройщик / \_\_\_\_\_ /

Участник долевого строительства / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ 12

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
документов для ознакомления Участника долевого строительства

Застройщик предъявил Участнику долевого строительства для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) разрешение на строительство;
- 5) заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- 6) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- 7) проектная декларация.

Застройщик / \_\_\_\_\_ /

Участник долевого строительства / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства \_\_\_\_\_ 13