

**ДОГОВОР № ДДУ \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Хабаровск

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дежнёв»**, зарегистрированное «01» декабря 2020 г. в ИФНС по Железнодорожному району г. Хабаровска за Основным государственным регистрационным номером 1202700020346, ИНН 2721249206, КПП 272101001, адрес местонахождения: 680021, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 47, литер 3, оф.28, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Муха Павла Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, паспорт РФ: серия \_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного жилого дома, передать соответствующий Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения у Застройщика на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.1.1. Объект долевого строительства входит в состав многоквартирного жилого дома, имеющего следующее наименование: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Дикопольцева в Центральном районе г. Хабаровска, корпус 1». Многоквартирный жилой дом расположен по адресу: г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, 47, корпус 1. Указанный адрес является строительным адресом объекта строительства. После приемки и ввода этого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.1.2. Многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке общей площадью 19 910 +/- 49 кв. м. с кадастровым номером 27:23:0030103:2217, находящийся по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Центральный, ул. Дикопольцева, д. 47 (далее по тексту – Земельный участок). Земельный участок на момент заключения настоящего Договора принадлежит Застройщику на праве собственности, запись государственной регистрации № 27:23:0030103:2217-27/020/2022-11 от 09.02.2022 г. Участнику долевого строительства известно, что на Земельном участке имеется обременение в виде ипотеки в пользу ТКБ БАНК ПАО по договору № 5-2022/ДЗ/4-ХБР от 21.07.2022, заключенного между Застройщиком и ТКБ БАНК ПАО в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору.

1.1.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, его права на Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030103:2217 не являются предметом судебного спора, имущество не состоит под арестом, не является предметом иных залогов, помимо указанного в настоящем разделе Договора, не является обременённым иными правами Третьих лиц.

1.2. Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией на момент подписания Договора:

Вид и назначение: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения.

Планируемая общая (жилая) площадь: 11 290,56 кв м.

Этажность: 24 этажа

Используемый для строительства материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Класс энергетической эффективности – А++

1.3. Объектом долевого строительства является **квартира** со следующими характеристиками (далее – объект долевого строительства):

№ __ по счету справа налево от входа на этаж с лестничной площадки	
Условное обозначение	
Этаж	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Прихожая	
Ванная	
Студия	

Санузел 1	
Санузел 2	
Площадь балкона/лоджии 1	
Площадь балкона/лоджии 2	
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства: Сумма общей площади и площади балкона/лоджии/террасы.	

1.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.5. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома – не позднее «20» января 2023 г.

1.6. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства - не позднее 2 квартала 2023 г., но не ранее даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.7. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, при этом Застройщик не позднее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия извещает Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности объектов долевого строительства к передаче.

1.8. В случае, если строительство (создание) многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется на основании заключения сторонами дополнительного соглашения.

1.9. Застройщик не несет ответственность за задержку осуществления оформления права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, вызванную действиями исполнительных органов и органов местного самоуправления.

1.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1.11. Производство строительных работ и использование земельного участка, указанного в п.1.1.3 Договора осуществляется на основании следующих документов:

- разрешения на строительство № RU 27-23-31-2021, выданного 20 апреля 2021 г., выданного Департаментом архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска;
- проектной декларации (размещена на сайте: <https://наш.дом.рф>)

1.12. Застройщик соответствует требованиям предъявляемым застройщикам Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В ознакомительных целях эта информация размещена на сайте: <https://наш.дом.рф>.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Денежные средства, оставшиеся после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (экономия Застройщика) являются вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

2.2. Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в соответствии с Коммерческим предложением Застройщика.

2.3. Общая цена Договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра и общей площади Объекта долевого строительства. При этом общая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей ее помещений.

2.4. Цена Договора на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

2.5. Цена Договора может быть изменена только в порядке корректировки в связи с уточнением площадей построенного объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.8 Договора. При корректировке цены Договора в связи с уточнением площадей применяются цена одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанная в настоящем Договоре п. 2.2.

2.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу – счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу – агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «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, заключаемым между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу – агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ТРАНСКАПИТАЛБАНК» (сокращенное наименование ТКБ БАНК ПАО, местонахождение: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д.27/35, адрес электронной почты: info@tkbbank.ru, номер телефона: +7 800 100 32 00).

Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации и фактического проживания покупателя)

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дежнёв», ОГРН 1202700020346, ИНН 2721249206, КПП 272101001, адрес местонахождения: 680021, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 47, литер 3, оф.28.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ руб.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора

Срок окончания условного депонирования денежных средств: 31 марта 2023 г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы:

Предоставление Застройщиком (Бенефициаром) Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1.2. настоящего Договора, и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав указанного Многоквартирного жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Настоящим, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с условиями и порядком заключения Договора счета эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком в целях исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.7. 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 настоящего Договора.

2.8. При изготовлении технического паспорта к передаче объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства, цена Договора может быть изменена и корректируется в следующем порядке:

- если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров окажутся большими, чем указаны в п. 1.3 Договора, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующую выплату за увеличение площади в течение 10 банковских дней с момента получения требования об этом Застройщика путем перечисления денежных средств на счет Застройщика.

В случае возникновения у Участника долевого строительства обязанности по выплате денежных средств Застройщику в связи изменением цены Договора в большую сторону до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, указанного в п.1.1.1. Договора, Участник долевого строительства обязан произвести выплату Застройщику путем внесения денежных средств на эскроу счет обозначенным п.2.6 Договора.

- если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров окажутся меньшими, чем указаны в п. 1.3 Договора, Застройщик обязан осуществить своевременную выплату за уменьшение площади в течение 10 банковских дней с момента установления данных обстоятельств и получения в письменной форме заявления от Участника долевого строительства с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

Правила настоящего пункта не применяются, в случае расхождения договорной и фактической площадей на 5% (включительно) и менее от установленной п. 1.3. Договора площади объекта долевого строительства.

Площадь объекта долевого строительства не может быть изменена более чем на 10% от предусмотренной Договором.

2.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета, начиная со дня передачи объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства по передаточному акту.

2.10. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

Все издержки и действия по изготовлению технической документации на дом возлагаются на Застройщика.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору. Произвести работы, указанные в Перечне работ, подлежащих выполнению по договору (Приложение № 2).

3.1.2. Совместно с Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора в Управление

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3.1.3. Раскрывать подлежащую раскрытию Застройщиком информацию в ЕИСЖС.

3.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в течение пяти рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.5. После сдачи многоквартирного жилого дома госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания): разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

3.1.9. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Денежные средства и неустойка возвращаются в срок, указанный в письменном требовании Участника долевого строительства, но не превышающий сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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 в случае признания сделки недействительной.

3.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 2.6 настоящего Договора, внести платежи. Осуществить иные платежи, предусмотренные Договором.

3.3.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

3.3.4. Совместно с Застройщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора обратиться с заявлением о его государственной регистрации в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3.3.5. Уведомить Застройщика в течение 10 рабочих дней об изменении почтового адреса и банковских реквизитах. В случае нарушения Участником долевого строительства указанных сроков, отправленные Застройщиком уведомления считаются отправленными надлежащим образом.

3.3.6. За счет собственных средств зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю в течение 60 (шестидесяти) дней с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

3.3.7. Заключение с эксплуатационной организацией договор на участие в расходах по содержанию и ремонту строящегося многоквартирного жилого дома в срок не позднее трех дней с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства и оплачивать расходы по техобслуживанию, эксплуатационным и коммунальным услугам.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств в счет уплаты цены Договора на открытый уполномоченным банком эскроу счет, обозначенный п. 2.6 Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.5. До момента государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства Участники долевого строительства обязуются не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных перегородок,

пробивка ниш, проемов и т.д.). В противном случае, Участники долевого строительства самостоятельно несут негативные последствия, связанные с этим – риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагаются на Участников долевого строительства.

#### **4. ПРАВА СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик вправе:**

4.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Привлекать третьих лиц, включая подрядчиков, заказчиков-застройщиков, иные специализированные организации, для целей исполнения Договора.

4.1.5. В силу ст.36 Жилищного Кодекса РФ не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу многоквартирного жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

##### **4.2. Участник долевого строительства вправе:**

4.2.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

4.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

4.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком Федеральным законом от 30.12.2004 № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требований к проектной декларации.

4.2.4. Назначить Застройщику новый срок, если Застройщик нарушил сроки выполнения работы.

4.2.5. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке.

4.2.6. Осуществлять уступку прав требований по Договору с письменным уведомлением Застройщика только после уплаты Участниками долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

##### **4.3 Участник долевого строительства не вправе:**

4.3.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе замену входной двери, перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с изменением фасада Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида) и затрагивающие права третьих лиц. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений многоквартирного жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и могут осуществляться только после подписания передаточного акта.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 30-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 2.4 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Согласно ч. 2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на 2 месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. Договор может быть расторгнут не

ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

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

5.4. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору. Возмещению подлежат убытки, причиненные виновной стороной в соответствии со ст. 393 ГК РФ и неустойка (штрафы, пени), предусмотренные ч. 3 ст. 7, ч. 2 ст. 9, ч. 7 ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере, определяемом положениями статьи 395 ГК РФ, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 8 настоящего Договора.

5.6. Применение ответственности к Стороне, предусмотренной законом либо договором, осуществляется только после предъявления письменного требования.

5.7. Согласно ст. 401 ГК РФ наступление обстоятельств непреодолимой силы освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, 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.

6.4. 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.

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

6.6. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков, Застройщик несет ответственность в пределах ст. 755 ГК РФ, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (его частей) или неправильной его эксплуатации.

6.7. Застройщик не несет ответственность за нарушение правил технической эксплуатации жилого дома в гарантийный срок. Застройщик и Управляющая компания от имени собственников в течение гарантийного срока, не менее одного раза в год, обязаны комиссионно обследовать дом на предмет его надлежащей эксплуатации, с последующим составлением двухстороннего акта, подписанного Участниками долевого строительства. Уведомление о проведении обследования направляется за 10 дней до предполагаемого обследования.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора с учетом требования п. 2.7 настоящего Договора.

7.2. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства с указанием даты и времени приема-передачи и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства, получивший извещение от Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления. При уклонении, немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, также в случае неявки для подписания передаточного акта, Застройщик по истечении 30 (тридцати) дней после срока планируемой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанного в извещении Застройщика, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7.4. При обнаружении при приемке недоделок и/или недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для использования, сторонами составляется (не позднее 10-ти дней с момента обнаружения недостатков и/или недоделок) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 3-х дней, Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять объект долевого строительства по передаточному акту.

7.5. Расходы по содержанию построенного объекта долевого строительства возлагаются на Участника долевого строительства со дня подписания передаточного акта. Плату за коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией объекта долевого строительства и доли в общем имуществе (включая содержание территории) до передачи многоквартирного жилого дома Управляющей компании, Участник долевого строительства обязан вносить Застройщику в установленном последним порядке.

7.6. Приемка объекта долевого строительства Участником долевого строительства и последующая регистрация его права собственности на объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства претензий к Застройщику по качеству объекта долевого строительства. Исключения составляют случаи, когда стороны договорились о составлении передаточного акта на объект долевого строительства при письменной гарантии Застройщика устранить имеющиеся недоделки и/или недостатки в последующем в течение определенного срока. Наличие таких устраняемых недостатков не является препятствием для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства за Участником долевого строительства.

## **8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на два месяца;
- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

8.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе Участником долевого строительства от получения отправления или отсутствии по адресу, указанному участником, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.3. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим

законодательством. Расходы по регистрации несут Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав требований с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки, но не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию.

В случае если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого Участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются в таком же порядке.

## **10. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

10.1. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику (оператору персональных данных) и дает согласие на их обработку Застройщиком.

10.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

10.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

10.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;

10.3.2. данные адреса места жительства, места рождения и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;

10.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;

10.3.4. номер контактного телефона Участника долевого строительства;

10.3.5. адрес электронной почты Участника долевого строительства (при наличии).

10.3.6. Банковские реквизиты Участника долевого строительства.

10.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

10.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства следующим организациям:

- ООО «Пантеон»: ИНН 2722065353, ОГРН 1162724072598;

- ПАО «ТРАНСКАПИТАЛБАНК»;

- указанным в пункте 10.6. настоящего Договора.

10.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж объектов долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

Способы обработки:

автоматизированные и неавтоматизированные.

10.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

10.8. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать у оператора персональных данных (Застройщика) свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ № 152 «О персональных данных» от 27.07.2006.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до подписания передаточного акта на объект долевого строительства.

11.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.



## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.5. Подписав настоящий Договор Участник долевого строительства выражает согласие на приобретение объекта долевого строительства с залоговым правом, перечисленными в разделе 1 настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает согласие на возможную передачу в залог прав на имущество, содержащееся в п. 1.1.2, 1.1.3 Договора в качестве обеспечения обязательств Застройщика по финансированию строительства многоквартирного жилого дома, обозначенного в п. 1.1.1. Договора.

12.6. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

12.7. Настоящим Участник долевого строительства заявляет, что на момент подписания Договора:

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве»);
- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
- в суд не подано заявление о признании его банкротом;
- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.

12.8. Если сторона в связи с исполнением своих обязательств по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно ст. 139 ГК РФ, Сторона, получившая такую информацию не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.

12.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

12.10. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет недействительность прочих его условий.

12.11. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

12.12. В случае изменения банковских реквизитов, юридического и фактического адреса, места регистрации и т.п. стороны обязуются уведомить друг друга об этом в течение 10 дней, с момента изменения письменно.

12.13. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- характеристика объекта долевого строительства и планировочное решение (Приложение № 1);
- перечень работ, подлежащих выполнению по договору (Приложение № 2);

## 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 15.

**Застройщик:**

ООО "Специализированный застройщик "Дежнёв"  
Адрес: 680021, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д.47,  
лит. 3, оф.28  
ИНН: 2721249206, КПП: 272101001  
ОГРН: 1202700020346  
Р/сч: 40702810920560000861  
в ТРАНСКАПИТАЛБАНК ПАО  
БИК: 044525388  
Корр. счет: 30101810800000000388

Директор \_\_\_\_\_ / Муха П.В. /

м.п.

**Участник долевого строительства:**

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

План этажа по Договору

План объекта долевого строительства по Договору

Застройщик:

\_\_\_\_\_/Муха П.В./

Участник долевого строительства:

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

Перечень работ, выполняемых Застройщиком на Объекте долевого строительства по Договору:

1. Установка стеклопакетов наружного ограждения;
2. Установка входной двери;
3. Подводка силовой электрической сети до распределительного шкафа с установкой электросчетчика;
4. Закладка проводки телевизионной линий и выделенной линии Интернет до входа в квартиру;
5. Монтаж системы отопления с установкой счетчика учета тепла;
6. Установка стальных радиаторов;
7. Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков расхода воды;
8. Монтаж стояков систем канализации;
9. Устройство стяжки пола, кроме помещений с/у.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование:

1. Установка межкомнатных дверей;
2. Установка сантехприборов и сантехфаянса;
3. Установка электроплит;
4. Внутриквартирная разводка телеантенн, телефонных линий, линий интернет, электрической сети, сетей ГВС и ХВС;
5. Устройство встроенной мебели и антресолей;
6. Розетки, выключатели, светильники;
7. А также другие виды работ, кроме перечисленных выше для сдачи объектов долевого строительства согласно проекту.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/Муха П.В./

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