ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____/Э-1

гор. Владивосток _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Регион», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, ИНН 2543114491, ОГРН 1172536025309, юридический адрес: 690014, Приморский край, г. Владивосток, Народный проспект, д. 19, кв. 68, в лице генерального директора Коркунова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуем__ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, *дата и место рождения*: _____, *гражданство*: _____, *пол*: _____, *семейное положение*: _____, *паспорт*: _____, *зарегистрирован____ по адресу*: _____, с другой стороны,

вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изменениями и дополнениями) (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (II этап), входящий в состав жилого комплекса в г. Владивостоке, в районе улицы Карбышева, 22 на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040006:16121 (далее по тексту - «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- **вид:** многоквартирный дом;
- **назначение:** жилое;
- **этажность:** 25 этажей;
- **общая площадь Многоквартирного дома:** 19 643,1 квадратных метра;
- **материал наружных стен:** монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- **материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон;
- **класс энергоэффективности:** С (повышенный);
- **класс сейсмостойкости:** сейсмичность района (по карте В ОСР-97) и строительной площадки – 6 баллов.

1.1.1. Объектом долевого строительства является входящая в состав Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, квартира (жилое помещение) с условным номером **(_____)**, расположенная на ___ (_____) этаже, номер на площадке ___, тип ___, строительные оси: _____, уровень отметки: _____, проектной общей площадью ___ кв. метров, проектной общей приведенной площадью **___ (_____) кв. метров**, количество комнат _ (____), площадь комнаты ___ кв. метров, ___ кв. метров, соответственно, количество помещений вспомогательного использования ___ (кухня, холл, совмещенный санузел, гардероб), площадь помещений вспомогательного использования: ___ кв. метров (кухня), ___ кв. метров (холл), ___ кв. метров (совмещенный санузел), ___ кв. метров (гардероб), лоджия площадью ___ кв. метров, с учетом понижающего коэффициента ___ кв. метров, а также общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Объект долевого строительства» или «Квартира»).

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства является проектной и будет уточнена Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к Договору после проведения обмеров фактической площади Объекта долевого строительства кадастровым инженером при подготовке технического плана Многоквартирного дома для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и для постановки Многоквартирного дома на кадастровый учет.

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане этажа Многоквартирного дома (без выделения общего имущества), являющемся Приложением № 1 к Договору.

1.1.2. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а именно:

1.1.2.1. Полы, кроме лоджий/балконов, - с цементной стяжкой, без напольного покрытия;

1.1.2.1.1. Полы в лоджиях/балконах - без цементной стяжки и напольного покрытия;

1.1.2.2. Потолки – без отделки (без штукатурки, шпаклевки и окраски);

1.1.2.3. Перегородки санузла (если предусмотрены между ванной комнатой и туалетом) – без отделки (без штукатурки, окраски, облицовки плиткой);

1.1.2.4. Без межкомнатных перегородок (внутренних стен);

1.1.2.5. Окна ПВХ с двойным стеклопакетом с отливами в наружные стороны без подоконной доски;

1.1.2.6. Двери - только входная в квартиру (металлическая), без откосов с внутренней стороны квартиры, без внутриквартирных (межкомнатных) дверей;

1.1.2.7. Электроснабжение (электрика) – электросчетчик и устройство защитного отключения в щитах учета в местах общего пользования, без внутриквартирных разводок, без электрооборудования (в т.ч. без электроплит), без оконечных устройств (розеток, выключателей и др.), с установкой временного щита механизации для проведения отделочных работ;

1.1.2.8. Отопление – горизонтальная разводка с поквартирным вводом, с установкой индивидуальных счётчиков тепловой энергии, радиаторы (согласно проекту), устанавливается полотенцесушитель;

1.1.2.9. Горячее и холодное водоснабжение – на отводе в Квартиру заглушки после прибора учета водопотребления, без горизонтальной разводки по Квартире до мест установки сантехприборов;

1.1.2.10. Без сантехприборов – без ванн, без унитазов, без умывальников, без моек;

1.1.2.11. Канализация - без разводки по Квартире, с заглушками на стояке, без горизонтальной разводки по Квартире до мест установки сантехприборов, стояк канализации - полипропиленовый;

1.1.2.12. Телевизионная антенна – по общедомовому стояку без внутриквартирной разводки;

1.1.2.13. Балконы и/или лоджии – остекление в одно стекло;

1.1.2.14. Стоимость оборудования (мойки, унитазы, умывальники, электроплиты, кондиционеры и др. оборудование), не установленного в Квартире, в цену Договора не входит.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

1.2.1. Договор аренды земельного участка № 04-Ю-19343 от 23.09.2014, заключенный между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и ЗАО «Южный Квартал» (далее по тексту – Договор аренды);

1.2.2. Договор уступки права аренды земельного участка № 1 от 19.10.2017, заключенный между конкурсным управляющим ЗАО «Южный Квартал» и ООО «Регион» на основании протокола о результатах проведения открытых торгов по Лоту № 1.

1.2.3. Разрешение на строительство № RU25304000-505/2018 от 29 декабря 2018 года, выданное Застройщику Администрацией г. Владивостока;

1.2.4. Заключение № 05-45/2019 от 06.12.2019 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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».

1.3. После окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязан начать передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 2 (Двух) месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего договора, но не позднее 31 декабря 2023 года (срока начала передачи).

1.4. Привлечение средств Участника долевого строительства производится в соответствии с проектной декларацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (далее по тексту – Проектная декларация). На момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и иной информацией, подлежащей раскрытию в Единой информационной системе жилищного строительства. Раскрытие информации Застройщиком осуществляется путем размещения информации на Интернет-сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу НАШ.ДОМ.РФ.

1.5. Денежные средства Участника долевого строительства на строительство Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства привлекаются путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона об участии в долевом строительстве и настоящим договором.

2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства.

2.1. Застройщик:

2.1.1. Самостоятельно выполняет функции заказчика-застройщика. Вправе привлекать специализированные организации для выполнения функции технического заказчика, генерального подрядчика.

Обеспечивает соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации, а также соблюдение сроков представления отчётности и выполнение иных обязательств, установленных Законом об участии в долевом строительстве и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.1.2. Обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, принимает на себя обязательства по заключению договора с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

2.1.3. Осуществляет оформление всей документации на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдает требования проекта и допускает отступления от него только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2.1.4. В случае необходимости выполнения дополнительных работ и исправления выявленных недостатков вправе вносить изменения в проектную документацию, после чего обязан внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать указанные изменения в порядке и в сроки, установленные Законом об участии в долевом строительстве.

2.1.5. Ведет бухгалтерский учет средств по строительству, привлечению инвестиций и реализации объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного дома, контролирует соответствие фактических затрат сметам, предоставляет информацию уполномоченным органам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.6. Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ и Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, СНиП, градостроительными и техническими регламентами, иными установленными обязательными требованиями.

2.1.7. Не принимает на себя обязанности по постановке Многоквартирного дома на кадастровый учет, по оформлению правоустанавливающих документов и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также обязанности по уплате связанных с этим расходов, налогов и сборов, в связи с тем, что постановка Многоквартирного дома на кадастровый учет осуществляется органом, выдавшим разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участников долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

2.2. Участник долевого строительства:

2.2.1. Обязан в сроки и в размере, которые установлены Сторонами в настоящем договоре, уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», являющемся уполномоченным банком.

2.2.2. Имеет право получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполнения работ, а также сообщать Застройщику в письменном виде свои замечания и предложения по поводу строительства, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную и производственную деятельность Застройщика.

2.2.3. Имеет право передавать (уступать) третьим лицам права требования и одновременно неисполненные обязательства по Договору (в части обязательств по получению Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи, по выплате неустоек за нарушение обязательств по Договору, по доплате цены Договора в связи изменением фактической общей приведенной площади и пр.) при условии обязательного получения предварительного письменного согласия Застройщика на заключение договора уступки прав требования и перевода долга. При этом Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (Пяти) дней со дня заключения соответствующего договора уступки прав требования и перевода долга, и учитывать следующее:

2.2.3.1. Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

2.2.3.2. Уступка допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, но до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.3.3. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода прав требований по настоящему договору по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору, или с момента перехода по иным основаниям

прав требований по настоящему договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

2.2.4. Дает свое согласие на постановку Многоквартирного дома на государственный кадастровый учет в качестве объекта незавершенного строительства и на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Многоквартирный дом в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Росреестра по Приморскому краю. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.

2.2.5. Выражает свое согласие на обработку Застройщиком в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения настоящего договора, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу управляющей организации или подрядной организации Застройщика в интересах Участника долевого строительства), следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, страховое свидетельство, счета в банках, адрес места жительства, телефонный номер. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве. Данное при подписании настоящего договора согласие действует до даты отзыва (в случае направления отзыва).

2.2.6. Не вправе проводить какие-либо самостоятельные строительные-монтажные работы на фасаде (внешней стене) Многоквартирного дома, влекущие изменение внешнего вида фасада, с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента истечения гарантийного срока, указанного в настоящем Договоре, без согласования с управляющей организацией и без разрешения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. В противном случае результаты работ могут быть демонтированы без возмещения стоимости материалов и работ, а также с Участника долевого строительства и управляющей организации контролирующими органами может быть взыскан штраф за несоблюдение правил пользования, содержания и ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

2.3. Передача Объекта долевого строительства:

2.3.1. Застройщик в письменной форме направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в пределах срока начала передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 1.3. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (Тридцати) дней (срок окончания передачи) со дня, следующего за днём получения Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами при условии, что все взаиморасчёты, предусмотренные настоящим Договором, завершены, в т.ч. по п. 3.3 настоящего Договора.

2.3.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в том числе в случае неисполнения обязательства, предусмотренного п. 3.3 настоящего Договора, что также будет считаться уклонением, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 6 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента составления Застройщиком одностороннего акта.

2.3.3. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

2.3.4. В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора, 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 в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

2.3.5. Участник долевого строительства, его правопреемники и приобретатели прав при уступке прав по Договору вправе обратиться в регистрирующий орган, осуществляющий 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 Участником долевого строительства или его правопреемниками (приобретателями прав) акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

2.3.6. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 1.3 настоящего Договора, что не будет являться досрочной передачей Объекта долевого строительства и не требует получения согласия Участника долевого строительства.

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

3. Цена договора, порядок ее уплаты

3.1. Цена настоящего Договора составляет _____ **рублей** (далее по тексту – Цена Договора). Цена единицы проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства (одного квадратного метра) составляет _____.

Цена настоящего Договора определена как произведение цены единицы проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы проектной общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве.

Цена настоящего Договора определена с учетом общего имущества всего Многоквартирного дома пропорционально проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и проведение работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному дому территории и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика составляют разницу между фактическими затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства и ценой настоящего Договора.

В соответствии с подпунктом 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ услуги Застройщика, оказываемые на основании настоящего договора, освобождены от обложения налогом на добавленную стоимость (НДС).

3.2. Уплата Цены Договора Участником долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке АО «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент), по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО "Банк ДОМ.РФ" (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1.1. Эскроу-агент: полное наименование: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (акционерное общество) (АО «БАНК ДОМ.РФ») (местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, лицензия на осуществление банковской деятельности от 19.12.2018 № 2312), email: escrow@domrf.ru, Тел. (495) 775-86-86

3.2.1.2. Депонент: (Ф.И.О Дольщика) _____

3.2.1.3. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Регион»

3.2.1.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ коп.

3.2.1.5. Перечисление депонентом депонируемой суммы на счет эскроу (оплата Цены Договора) осуществляется в следующие сроки:

- часть Цены Договора в размере _____ рублей – в течение _____ дней со дня государственной регистрации настоящего договора;

- часть Цены Договора в размере _____ рублей - не позднее _____ года;

3.2.1.6. Срок условного депонирования денежных средств: до _____ года, но в любом случае не позднее шести месяцев после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2.3. Обязательства по оплате услуг Застройщика считаются исполненными с момента оплаты Цены Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.4. Перечисление Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора непосредственно на расчетный счет Застройщика считается ненадлежащим исполнением обязательства по оплате Цены Договора, при этом денежные средства или возвращаются Участнику долевого строительства, или перечисляются Застройщиком, по договоренности с эскроу-агентом и Участником долевого строительства, на соответствующий счет эскроу.

3.3. Цена Договора изменится на основании результатов обмера фактической общей приведенной площади построенного Объекта долевого строительства кадастровым инженером, осуществляющим подготовку технического плана Многоквартирного дома для получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, то есть если фактическая общая приведенная площадь построенного Объекта долевого строительства, указанная в техническом плане, будет больше проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.1.1. Договора. При этом Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость разницы между фактической и проектной общими приведенными площадями Объекта долевого строительства, исходя из цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, в безусловном порядке до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Денежные средства в счет доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства также подлежат перечислению на счет эскроу.

3.4. Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком производить изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства (осуществлять перепланировку) до регистрации права собственности на Объект долевого строительства. В противном случае ответственность за осуществление таких изменений несет Участник долевого строительства.

3.5. Дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся и Застройщик не обязан возвращать Участникам долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

3.6. В случае, если объем денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства, превысит фактические затраты Застройщика на строительство Многоквартирного дома в части Объекта долевого строительства, то сумма такого превышения возврату Участнику долевого строительства не подлежит и будет являться выручкой (экономией) Застройщика.

3.7. Расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства в случае необходимости несения таких расходов.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 1.3), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон в любое время.

5.3. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

5.4. При одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора и размещенные на счете эскроу, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве и Гражданским кодексом РФ.

6. Эксплуатация и охрана Объекта долевого строительства

6.1. Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома соразмерно общей площади Объекта долевого строительства до выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме управляющей организацией или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома в период с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7. Гарантии

7.1. Застройщик гарантирует, что он является владельцем земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, на праве аренды в соответствии с договором аренды земельного участка, указанным в п. 1.2.1. настоящего Договора, с учетом договора уступки права аренды, указанным в п. 1.2.2 настоящего Договора

7.2. Застройщик гарантирует, что им получено разрешение на строительство Многоквартирного дома, оформленное в установленном законом порядке, и указанное разрешение действует в настоящее время.

7.3. Застройщик гарантирует, что им получено заключение о соответствии застройщика и Проектной декларации требованиям, установленным Законом об участии в долевом строительстве, размещена Проектная декларация в установленном законом порядке и в Проектной декларации указана достоверная и полная информация о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома.

7.4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, прав и правопритязаний на Объект долевого строительства, отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта долевого строительства, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений, кроме предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. После подписания настоящего договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи в отношении Объекта долевого строительства.

7.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или указанных в ч. 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.7. Участник долевого строительства не возражает и согласен с тем, что Застройщик в период действия настоящего Договора может по своей инициативе для целей, связанных со строительством Многоквартирного дома и продлением срока действия правоустанавливающих документов, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный дом как на объект незавершенного строительства, внести изменения в Договор аренды или заключить новый договор аренды в отношении земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в результате чего может измениться площадь земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, или может быть сформирован новый земельный участок с новым кадастровым номером, на котором расположен Многоквартирный дом, а также Застройщик вправе передать (уступить) полностью или частично права аренды земельного участка третьим лицам в целях продолжения или завершения строительства Многоквартирного дома или для строительства иных многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040006:16121.

8. Иные условия Договора

8.1. Все вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом об участии в долевом строительстве.

8.2. В случае изменения своих места нахождения (жительства), почтового адреса, номеров телефонов, банковских реквизитов либо адреса электронной почты, Участник долевого строительства обязан в пятидневный срок уведомить об этом Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае неисполнения данного требования Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений другой стороны как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

8.3. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении Договора, разрешаются с помощью переговоров Сторон путем обязательного направления другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 календарных дней с момента получения уведомления.

8.4. В случае недостижения Сторонами соглашения, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для хранения в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Приложения

9.1. Приложениями к настоящему Договору являются:

9.1.1. Приложение № 1 - План этажа Многоквартирного дома с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже **(на 1 (Одном) листе).**

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Регион»
690014, Приморский край, г. Владивосток, Народный проспект, д. 19, кв. 68,
ИНН 2543114491, ОГРН 1172536025309,
КПП 254301001
Банковские реквизиты:
Р/счет 40702810821000020065,
Корр. счет 30101810505070000761,
БИК 040507761
Банк: филиал «Владивостокский»
АО «БАНК ДОМ.РФ» в г. Владивосток

Генеральный директор

_____ / А.В. Коркунов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

План этажа многоквартирного жилого дома (II этап), входящего в состав жилого комплекса в г. Владивостоке, в районе улицы Карбышева, 22 на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040006:16121 с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже:

Условный номер квартиры	Этаж	Номер на площадке	Тип	Кол-во комнат	Строительные оси	Уровень отметки	Проектная общая приведенная площадь, кв. м.

ЗАСТРОЙЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик «Регион»

Генеральный директор

_____ / А.В. Коркунов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____