

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Владивосток

« » \_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МОЛОДЕЖНЫЙ»**, (ИНН 2540255670, ОГРН1202500008116), юридический адрес: Российская Федерация, 690078, Приморский край, г. Владивосток, проспект Острякова, дом 49, офис 406, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Портнова Эдуарда Геннадьевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

ФИО \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ кем выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный (ая) по адресу \_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», в соответствии с 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, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту- Договор) о нижеследующем:

## 1. Термины и определения используемые в договоре

1. В настоящем Договоре используются следующие основные термины и понятия (определения):

1.1. «**Застройщик**» — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. «**Участник долевого строительства**» — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.3. Объект капитального строительства: «**Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивостоке**», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040014:253, адрес (местоположение) земельного участка: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, дом 92. Указанный выше адрес Жилого многоквартирного дома является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

1.4. Объект капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: «**Жилой дом с встроенно-пристроенной подземной автостоянкой**» (далее МКД) – многоквартирный жилой дом с встроенно-пристроенной подземной парковкой (нежилыми помещениями), который будет состоять из жилых и нежилых помещений и общего имущества собственников таких помещений, строящихся с привлечением денежных средств посредством привлечения проектного банковского финансирования с использованием счетов эскроу.

1.5. По настоящему договору «Машино-местом» является машино-место со строительным номером \_\_\_\_\_, с размерами 2,5 x 5,3 метра, площадью **13,25 кв.м.**, расположенное в строительных осях МКД \_\_\_\_\_, а также доля в праве на общее имущество в подземной автостоянке, расположенной по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 92. Указанный выше адрес машино-места является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

Общая характеристика на МКД приведена в Проектной декларации «Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивостоке», размещенной на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://www.sz-molodeshny.ru> и в единой информационной системе жилищного строительства.

**Основные характеристики объекта долевого строительства – «Жилой дом встроенной – пристроенной автостоянкой имеет следующие характеристики:**

Вид: Многоквартирный дом;

Назначение: жилое;

Этажность: 22 этажа;

Количество этажей: 24;

Количество подъездов: 2;

Общая площадь здания: 37450,00 кв.м;

Общая площадь всех жилых помещений: 18 320,20 кв.м.

Материал наружных стен: Монолитный железобетон и сборные однослойные железобетонные навесные панели;

Материал поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: 6 баллов

Характеристики встроенно-пристроенной автостоянки:

**Назначение:** Нежилое помещение предназначенное для парковки автотранспортных средств;

**Площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки:** 5778,00 кв.м;

**Количество м/мест встроенной пристроенной подземной автостоянки:** 223 шт.;

**Полы:** из монолитного железобетона с нанесением разметки и номера машино-места в соответствии с проектной документацией;

**Количество этажей:** Автостоянка 2;

**Материал наружных стен и колон:** Монолитный железобетон с улучшенной штукатуркой с последующей окраской стен и перегородок поливинилацетатными водоземлюльсионными красками, с сигнальной окраской несущих конструкций по проездам;

**Материал поэтажных перекрытий:** Монолитный железобетон с известковой побелкой или окраской потолков водоземлюльсионными красками.

**Уровень нахождения:** -3.900 и -7.800

**Класс энергоэффективности:** не отапливаемый; **Класс сейсмостойкости:** 6 баллов.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – нежилое помещение - «машино-место» в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома.

1.7. **Автостоянка** – совокупность машино-мест общей площадью 5778,00 кв. м. в составе объекта капитального строительства: «**Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивостоке**» (далее -МКД)

1.8. «**Основные характеристики Объекта долевого строительства**» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, не законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 3.2 Договора и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

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

1.10. «**Общая Проектная площадь**» – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с Проектной документацией Многоквартирного дома.

Проектная площадь, а также номер машино-места на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после проведения обмеров фактической площади Объекта долевого строительства кадастровым инженером при подготовке технического плана Многоквартирного дома для Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.11. «**Фактическая (окончательная) общая площадь**» – площадь Объекта долевого строительства определенная кадастровым инженером по результатам фактического обмера Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.12. «**Регистрирующий орган**» – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (Управление Росреестра по Приморскому краю).

1.13. «**Уполномоченный банк**» (эскроу-агент)» – ПАО «Сбербанк России», в котором открывается Счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца

счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве.

**1.14. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, выдаваемый

Администрацией г. Владивостока, который подтверждает завершение строительства и соответствие Объекта капитального строительства строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.15. Разрешение на строительство** – документ, являющийся основанием для строительства МКД. Действующее разрешение на строительство МКД № 25-RU25304000-24-2021 от 25.03.2021г., выдано Администрацией города Владивостока.

Общая характеристика на МКД приведена в Проектной декларации «Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивостоке», размещенной на официальном сайте Застройщика по адресу: <https://sz-molodeshny.ru> и в единой информационной системе жилищного строительства.

**1.16. Фактическая площадь** – это площадь Объекта долевого строительства, рассчитанная на основании документа, выданного организацией имеющей государственную аккредитацию для данного вида работ (свидетельства об обмерах Объекта долевого строительства, технического плана или паспорта помещения, технического паспорта на МКД или другого документа об обмерах).

**1.17. Акт приема-передачи** – документ, подтверждающий факт передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В Акте приема-передачи объекта долевого строительства будут указаны фактическая площадь Объекта долевого строительства.

**2. Правовые основания договора** Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1 Разрешение на строительство № 25-RU25304000-24-2021 от 25.03.2021г., выданное

Администрацией города Владивостока;

2.1.2 Проектная декларация, опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства, официальный сайт <https://наш.дом.рф>. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную декларацию, а также в проектную документацию Многоквартирного жилого дома.

Стороны настоящим Договором устанавливают, что существенным изменением размера фактической площади Объекта долевого строительства признается увеличение фактической (окончательной) Общей площади более чем на 5 (пять) процентов от Общей проектной площади, указанной в п.3.2 настоящего договора при этом уменьшение площади машино-места менее 13,25 кв.м. – не допускается;

2.1.3 Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040014:253 площадью 11600 +/- 19 кв.м, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды. (Договор аренды от 15.06.2020г.)

2.1.4 Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 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» № 05-20/21 от 14.05.2021 г. (№ ЗОС)

2.2 Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной и исходно-разрешительной документацией, а также с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

**2.3 Единственным условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".**

### 3. Предмет договора

3.1 В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.

3.2 В соответствии с законодательством Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникает право собственности на **Объект долевого строительства**:

**Строительные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией:**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение:	Нежилое
Расположение в пределах строительных осей	
Этаж (отметка)	
Строительный номер	
Общая проектная площадь, кв.м.	

Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Площадь и номер машино-места являются условными и подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации уполномоченной организацией.

Стороны договорились, что 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.

Стороны пришли к соглашению, что План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства и его границ на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенной подземной автостоянкой.

#### 4. Цена договора и порядок расчетов Сторон

4.1 Для расчетов по Договору Стороны определили общую проектную площадь машино-места, которая составляет 13,25 кв.м.

4.2 Цена одного машино-места составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ 00 коп.)

4.3 Цена настоящего договора является **Окончательной** (фиксированной) и по завершении строительства изменению не подлежит.

4.4 Денежные средства в счет уплаты цены договора вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу не позднее \_\_\_\_\_ г. в следующем порядке и в следующие сроки (выбрать вариант):

- единовременно - вся сумма платежа не позднее 10 дней с момента открытия счета эскроу;
- поэтапно – собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, средства ипотечного кредита в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 15 дней с момента открытия счета эскроу;
- поэтапно, с использованием средств материнского капитала – собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, средства материнского капитала в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 10 дней с момента открытия счета эскроу; средства ипотечного кредита в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 15 дней с момента открытия счета эскроу;
- поэтапно, с использованием средств государственной программы поддержки населения – собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, средства ипотечного кредита в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 15 дней с момента открытия счета эскроу; средства государственной (муниципальной) программы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 30 дней с момента открытия счета эскроу;

- с рассрочкой платежа – первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, далее ежемесячно, не позднее 15 числа каждого календарного месяца в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. (допускается увеличение ежемесячного платежа и досрочное внесение денежных средств платежа в целом).;

- с рассрочкой платежа – первый платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. не позднее 5 дней с момента открытия счета эскроу, далее ежемесячно, равными долями суммы оставшейся задолженности по уплате цены договора, не позднее 15 числа каждого календарного месяца, со сроком завершения платежей 15 декабря 2024 г. (допускается досрочное внесение платежей);

- с отсрочкой платежа – цена договора уплачивается в срок до "15" декабря 2024 г. (допускается досрочное частичное и полное исполнение платежного обязательства).

4.6 В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты цены Договора, установленных пунктами 4.1. - 4.4 настоящего Договора, сроком более чем на 2 (два) месяца Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В случаях расторжения настоящего договора по любым основаниям возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_ открытого в Филиале \_\_\_\_\_». При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив (БАНК) \_\_\_\_\_ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4.7 Участник долевого строительства обязан самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства (право собственности возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством).

4.8 Стороны договорились, что 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.

4.9 В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве

4.10 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 возвращаются Участнику долевого строительства.

4.11 Цена договора в полном объеме является оплатой услуг Застройщика на основании настоящего Договора. Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на

строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

4.12. 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.

## **5. Права и обязанности Сторон**

### **5.1 Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1 Застройщик обязан самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству МКД в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации, а также обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре и передать Участнику долевого строительства машино-место в степени готовности, а именно:

- Кровля эксплуатируемая
- Предусмотрены ворота въездные на каждый этаж Оборудование Объекта:
- Освещение основное и аварийное
- Пожарная сигнализация
- Дымоудаление и вентиляция
- Система пожаротушения

5.1.2 После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 3.2. настоящего Договора, в пределах срока, указанного в пункте 6.1 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 4.1. - 4.5. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

Стороны договорились, что в случае досрочного окончания строительства объекта капитального строительства, Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

5.1.3 Застройщик обязан 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.

5.1.4 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора установленные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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

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

5.2 Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта по Объекту долевого строительства.

5.3 Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщик не принимает на себя обязанности по постановке Многоквартирного дома на кадастровый учет и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, 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 Участником долевого строительства самостоятельно в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Приморскому краю.

### **5.4 Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.4.1 Участник долевого строительства обязан своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) на имя Участника долевого строительства.

5.4.2 Участник долевого строительства обязан лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) принять Объект долевого строительства, по передаточному акту.

5.4.3 Участник долевого строительства обязан выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.4 Участник долевого строительства обязуется в срок не более пятнадцати календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

5.5 Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств, в размере Цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, в сроки оговоренные настоящим Договором.

5.6 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.).

5.7 Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату электроснабжения и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства на основании предоставленных Застройщиком счетов с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на электроснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (УК, ТСН, ТСЖ) в течении десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.8 Стороны признают, что обязанность Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором, а именно в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Сообщением о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, является существенным условием настоящего Договора. В случае нарушения существенного условия договора, а именно, в случае не приемки Объекта долевого строительства или уклонения от его приемки более 2 (двух) месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора в связи с нарушением его существенных условия. При этом Застройщик в праве потребовать от Участника долевого строительства неустойку за необоснованное уклонение от приемки Объекта долевого строительства в размере 5 (пять) процентов от цены Договора

5.9 Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, при условии уведомления Застройщика.

5.10 Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

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

5.12 В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований 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 договору участия в долевом строительстве, 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. 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.

5.13 Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.14 При одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора и размещенные на счете эскроу, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также Гражданским кодексом РФ.

5.15 Стороны (или их представители) обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться совместно в орган осуществляющий прием документов на государственную регистрацию с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы.

5.16 С момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по договору об участии в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77, ст.77.2. Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации договора об участии в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства (Заемщик).

5.17 При регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.77, ст.77.2 ФЗ-102 от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершеного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства (Заемщик). 5.18 Последующая уступка прав (обременение прав) требований по настоящему договору, ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.19 После заключения Застройщиком договора с Участником долевого строительства имущество в порядке последующего залога может передаваться Банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства. Предусмотренная настоящим пунктом передача имущества в порядке последующего залога возможна только при условии получения предварительного согласия Банка.

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

**6.1** После завершения строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан начать передачу Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок: в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, **но не позднее 01 февраля 2025 года.**

**6.2** Стороны признают, что получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством

**соответствия качества Объекта строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.**

Стороны договорились и по обоюдному согласию установили, что Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно.

Точная дата передачи Объекта долевого строительства 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 долевого строительства в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим Договором, что не будет являться досрочной передачей Объекта долевого строительства и не требует получения согласия Участника долевого строительства

**6.3** Застройщик направляет Участнику долевого строительства Сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу (*почтовый адрес:*) или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, в порядке предусмотренным настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Застройщик считается исполнившим надлежащим образом обязанности по передаче Объекта, если уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и готовности по передаче Объекта будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля). При этом Застройщик освобождается от ответственности в виде уплаты неустойки, за нарушение срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства с даты надлежащего уведомления участника долевого строительства на адрес, указанный в Договоре, и истечения срока, указанного в п. 6.3. Договора.

**6.4** Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами при условии, что Окончательная Цена Договора (Сумма депонирования) оплачена Участником Долевого строительства в полном объеме.

**6.5** В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента окончания срока приемки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

**6.6** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством РФ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**6.7** В соответствии с ч.3-4 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора (расторгнуть договор) в случаях:

- Просрочки внесения платежа, предусмотренного настоящим Договором, более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати

месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

**6.8** Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

**6.9** 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.

**6.10** Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с Товариществом собственников жилья (Товарищества собственников недвижимости), в случае, если оно уже будет создано, или иной управляющей организацией, обеспечивающей эксплуатацию многоквартирного дома.

**6.11** В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 6.1. 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.

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

**7.1** 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 передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**7.2** 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.

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

**7.4** Участник долевого строительства не вправе производить 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 Многоквартирного дома, 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.

**7.5** Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Многоквартирного дома согласно проекту строительства предусмотрено наличие нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Многоквартирного дома.

**7.6** Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и иными действующими нормами, и правилами.

**7.7** Участник долевого строительства дает согласие на раздел, выдел, объединение или перераспределение границ земельного участка, с кадастровым № 25:28:040014:253 . Также участник долевого строительства дает согласие на государственную регистрацию прав ООО СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения вышеуказанного земельного участка.

**7.8** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в долевом строительстве.

**7.9** Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 25:28:040014:253 на котором ведется строительство Объекта строительства (Многokвартирного дома), а также все имущественные права ООО СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ» (Застройщика) могут быть переданы в залог.

**7.10** 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 Многokвартирного дома и продлением срока действия правоустанавливающих документов, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многokвартирный дом как на объект незавершенного строительства.

## **8. Ответственность сторон**

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

**8.2** 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.

**8.3** 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.

## **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** Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1 «План этажа Многokвартирного дома с указанием расположения «Объекта долевого строительства» на этаже;

Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»;

**9.5** 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.

**9.6** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на обработку последним его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку его персональных данных

организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

**9.7** Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежаще. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник долевого строительства обязан указать в Договоре адрес фактического проживания, по которому ему можно направить корреспонденцию.

**9.8** Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. 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. Реквизиты сторон:**

##### **ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ»

Адрес: 690078,

Приморский край, г. Владивосток, пр-

т Острякова, 49 офис 406

ИНН 2540255670; КПП 254001001;

ОГРН 1202500008116;

Фактический адрес: 690078, г. Владивосток,

Пр-т Острякова, 49 офис 406

Тел: + 7 994 107 88 77,

E-mail: sz-molodesh2020@mail.ru

Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г.

Хабаровск р/с:

40702810550000001328 к/с:

30101810600000000608

БИК: 040813608

##### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

email: подпись

директора

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

м.п.  
ФИО  
год рождения  
паспортные данные  
адрес регистрации/места жительства (все  
указанные дольщиком) телефон  
email: подпись

юр. Лицо  
Название, адрес  
регистрации  
ИНН/КПП, ОГРН  
№ расчетного счета и банковские  
реквизиты, телефон

Приложение №1  
к Договору участия в долевом  
строительстве № от « »  
\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Расположение машино-места в Объекте долевого строительства**

<b>Назначение помещения</b>	<b>Условный номер Объекта долевого строительства</b>	<b>Уровень нахождения</b>	<b>Расположение в пределах строительных осей</b>	<b>Общая Проектная площадь Объекта долевого строительства кв.м.</b>
<b>Нежилое помещение (машино/место)</b>				

**ЗАСТРОЙЩИК:  
ООО «СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**



к Договору участия в долевом  
строительстве нежилого помещения  
подземной автопарковки № \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ »  
\_\_\_\_\_ 202\_ г.

### СМОТРОВОЙ ЛИСТ

**Строительной готовности нежилого помещения подземной автопарковки,  
расположенной в встроенно-пристроенной автостоянке в Многоквартирном жилом доме в  
районе ул. Русская, дом 92, в г. Владивостоке от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г.**

г. Владивосток

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Я, \_\_\_\_\_, Участник долевого строительства по договору участия в долевом строительстве нежилого помещения подземной автопарковки, расположенной в районе ул. Русская, дом 92, в г. Владивостоке осмотрел Объект долевого строительства, в том числе непосредственно машино-место со строительным номером \_\_\_\_\_, с размерами 2,5 x 5,3 метра, площадью 13,25 кв.м., расположенное в строительных осях \_\_\_\_\_ по указанному выше адресу и заявляю, что претензий к состоянию помещения не имею.

Подпись Участника долевого строительства \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Подпись Начальника участка/Прораба \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

