

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Владивосток

« ____ » _____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МОЛОДЕЖНЫЙ», (ИНН 2540255670, ОГРН1202500008116), юридический адрес: 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** _____, _____ рождения, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый 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

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 долевого строительства с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

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

1.4. «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 адрес многоквартирного жилого дома является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

1.5. 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, с 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.

Встроенно-пристроенная автостоянка имеет следующие характеристики:

Назначение: Нежилое помещение, предназначенное для парковки автотранспортных средств;

Площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки: 5 778, 00 кв.м.

Количество этажей: 2;

Количество машино-мест: 223;

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

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

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон с известковой побелкой или окраской потолков вододисперсионными красками;

Класс энергоэффективности: В;
Класс сейсмостойкости: 6 баллов;
Уровень нахождения: -3.900 и -7.800.

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://molodezhnydom.ru> и в единой информационной системе жилищного строительства.

1.6. «Земельный участок» - земельный участок, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Русская, 92, имеющий общую площадь 11600+/-19 кв.м., кадастровый номер: 25:28:040014:253, категория земель: земли населенных пунктов в отношении которого, между Застройщиком и собственниками земельного участка заключен Договор аренды земельного участка от 15.06.2020г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю от 23.06.2020 года сделана запись регистрации № 25:28:040014:253-25/001/2020-8.

1.7. «Проект планировки и межевания территории» – Проект планировки и межевания территории, утвержденный Постановлением № 462 от 07.04.2010г.

1.8. «Объект долевого строительства» – машино-место, имеющее проектные характеристики, указанные в Договоре, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.9. «Основные характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме, не законченном строительством 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 МКД в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

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

1.11. «Фактическая 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. «Автостоянка» - совокупность машино-мест общей площадью 5 778,00 кв.м. в составе объекта «Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивостоке».

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

1.14. «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.

1.15. «Разрешение на строительство» – документ, выдаваемый Администрацией г. Владивостока, являющийся основанием для строительства МКД.

1.16. «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.

1.17. «Акт приема-передачи» – документ, подтверждающий факт передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В Акте приема-передачи Объекта долевого строительства указываются фактическая площадь Объекта долевого строительства.

1.18. «Проектная декларация», включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>. на официальном сайте Застройщика <https://molodezhnydom.ru> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. Правовые основания договора

2.1. 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.

2.1.3. Строительство осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040014:253 площадью 11600 +/- 19 кв.м, принадлежащем 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. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства 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 (машино-место) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства 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 долевого строительства в будущем возникает право собственности на Объект долевого строительства:

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

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

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

3.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Многоквартирного жилого дома и является ориентировочной.

После проведения обмеров кадастровым инженером Многоквартирного жилого дома при подготовке технического плана для осуществления ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в соответствии с законодательством Российской Федерации общая проектная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической общей площади, также как и другие основные характеристики, указанные в п.3.2 настоящего Договора, в том числе номер Объекта долевого строительства.

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, являющимся 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.

4. Цена договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Проектная общая площадь объекта долевого строительства по настоящему договору определена в размере _____ кв.м.

4.2. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 коп.

4.3. Цена настоящего договора является окончательной и не подлежит изменению, в том числе в случае отличия проектной общей площади и фактической общей площади Объекта долевого строительства.

4.4. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства одновременно. Срок перечисления Участником долевого строительства Цены договора: в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

4.5. Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте). Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Уполномоченный банк (Эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МОЛОДЕЖНЫЙ»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 коп.

Срок перечисления Депонентом (Участником долевого строительства) на эскроу-счет суммы депонирования в полном объеме в размере: _____ (_____) рублей 00 коп. в течение 3 (трёх) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств не более шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (ПАО «Сбербанк») эскроу-счет в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

4.7. Оплата по договору осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты цены 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, указанный в договоре счета эскроу.

При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу 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 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.

4.9. Участник долевого строительства обязан самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства.

4.10. 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 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. Цена Договора в полном объеме является оплатой услуг Застройщика. Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

4.14. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____, НДС не облагается.

4.15. 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 Объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации, а также обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре.

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.

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.

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 акта приема - передачи 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.

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

5.5. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.5.1. 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.

5.5.2. Участник долевого строительства обязан лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

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

5.5.4. Участник долевого строительства обязуется в срок не более 15 (Пятнадцати) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления денежных средств, в размере цены, указанной в настоящем Договоре, в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в сроки оговоренные настоящим Договором.

5.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять работы в отношении Объекта долевого строительства, связанные с отступлением от согласованного проекта, до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.8. 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 течение десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.9. Стороны признают, что обязанность Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства в сроки, предусмотренные настоящим договором, а именно в течение 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 условий. При этом Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства

неустойку за необоснованное уклонение от приемки Объекта долевого строительства в размере 5 (пяти) процентов от цены Договора.

5.10. 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 письменного согласия Застройщика.

5.11. Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

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

5.13. 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.

5.14. 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».

5.15. 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.

5.16. 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.

5.17. Участник долевого строительства обязуется нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего Договора.

5.18. 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.

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.

Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, а так же о возможности предварительного осмотра объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

6.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

6.5. Если Участник долевого строительства в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.6.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств.

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6.7. 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.

6.8. 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 первого акта приема передачи 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 порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами акта приема передачи Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.4. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем какие-либо ремонтные работы, переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества МКД. 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 (Многоквартирного 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 Многоквартирного дома и продлением срока действия правоустанавливающих документов, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный 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. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

8.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого участия Участнику 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, за исключением случаев, предусмотренных в п.8.2 настоящего договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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 «Объекта долевого строительства»;

Приложение № 2: «Смотровой лист».

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. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

10. Реквизиты сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО «СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ»

ФИО

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
корр. счет: 30101810600000000608
БИК: 040813608

Генеральный директор

_____/Э.Г. Портнов/

_____/_____/

м.п.

План Объекта долевого строительства

Назначение помещения	Условный № объекта долевого строительства	Порядковый № объекта долевого строительства	Этаж	Расположение в пределах строительных осей	Общая проектная площадь объекта долевого строительства кв.м.

Застройщик:

ООО «СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ»

Генеральный директор

_____ /Э.Г. Портнов/

М.П.

Участник долевого строительства:

СМОТРОВОЙ ЛИСТ

Строительной готовности нежилого помещения (машино-места),
расположенного 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 машино-места (_____), расположенного в районе Снеговая падь, в районе ул. Русская, дом 92, в г. Владивостоке осмотрел Объект долевого строительства, по указанному выше адресу и заявляю, что претензий к состоянию помещения не имею.

Подпись Участника долевого строительства/ _____ /Подпись

Начальника участка/Прораба _____ / _____ /