

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. «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 выше адрес Жилого многоквартирного дома является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

Объект капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией: «Пристроенный магазин» — с нежилыми помещениями, который будет состоять из нежилых помещений, машино-мест 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 х 5,3 метра, площадью **13,25 кв.м.**, расположенное в строительных осях _____, по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, дом 92. Указанный выше адрес машино-места является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

Общая характеристика на Пристроенный магазин 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.

Нежилое помещение Пристроенный магазин имеет следующие характеристики:

Вид: Пристроенный магазин;

Назначение: Нежилое помещение;

Общая площадь здания: 3057,00 кв.м;

Этажность: 2

Количество этажей: 3;

Материал наружных стен и колон: Монолитный железобетон без отделки с сигнальной окраской

несущих конструкций по проездам;

Материал поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон;

Встроенная автопарковка: 30 машино-мест;

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

Класс энергоэффективности: В;

Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

1.6. **«Объект долевого строительства»** – нежилое помещение//машино-место в Пристроенном магазине, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и входящее в состав указанного Магазина.

1.7. **Автостоянка** – совокупность машино-мест в количестве 30 шт. в составе объекта капитального строительства: **«Пристроенный магазин»**.

1.8. **«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 № 25:28:040014:253-25/001/202-8.

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

1.10. **«Основные характеристики Объекта долевого строительства»** – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Пристроенном магазине, 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.

1.11. **«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.

1.12. **«Общая Проектная площадь»** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с Проектной документацией Пристроенного магазина. 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 Пристроенного магазина для Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.13. **«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.

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

1.15. **«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.

1.16. **«Разрешение на строительство»** – документ, выдаваемый Администрацией г. Владивостока, являющийся основанием для строительства Объекта капитального строительства. Действующее разрешение на строительство МКД № 25-RU25304000-24-2021 от 25.03.2021г., выдано Администрацией города Владивостока. Общая характеристика на Пристроенного магазина 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.

1.17. **«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.

1.18. **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 Пристроенный магазин или другого документа об обмерах).

1.19. **«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.

1.20. **«Проектная декларация»**, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика <https://sz-molodeshny.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.

2.1.1 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.)

2.1.2 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) Пристроенный магазин и после получения Разрешения на ввод Объекта капитального строительства: **«Жилой многоквартирный дом с пристроенным магазином в мкр-не Снеговая падь в г. Владивостоке»** 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 Магазина с встроенной автостоянкой. План размещения перегородок (стен) внутри Объекта долевого строительства, указанные Приложении № 1 к настоящему договору, обозначены условно и не являются параметром строительной готовности.

4. Цена договора и порядок расчетов Сторон

4.1 Цена договора определяется исходя из общей проектной площади объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра составляющей _____ руб. (_____00 коп.).

4.2 На момент заключения Договора цена Договора определяется по общей проектной площади объекта долевого строительства, определенного в п. 3.2 настоящего договора и составляет _____ рублей (_____00 коп.).

4.3. Цена настоящего договора **является окончательной** (фиксированной) и по завершении строительства изменению не подлежит, за исключением случая, указанного в п. 4.8. настоящего договора.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условия, указанных в п. 4.8. настоящего договора.

4.5. Оплата по Договору производится Участником долевого строительства следующим образом:

4.5.1. 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;
- 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. 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:

4.6.1. Уполномоченный банк (Эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент (Участник долевого строительства): _____, _____ года рождения

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

Депонируемая сумма (Цена Договора) : _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом (Участником долевого строительства) на эскроу-счет суммы депонирования в полном объеме в размере: _____ (_____) рублей в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2024 года, но 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.

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.

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

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

4.7. Стороны договорились, что изменение Общей фактической (окончательной) площади объекта долевого строительства в размере не более чем на 5 (Пять) процентов от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора не является существенным и не является основанием для проведения перерасчета Цены Договора, указанной в п. 4.2. настоящего Договора за исключением соглашения Сторон.

4.8. Стороны договорились, что изменение Общей фактической (окончательной) площади объекта долевого строительства в размере более чем на 5 (пять) процентов от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора является существенным и является основанием для проведения перерасчета Цены Договора, указанной в п. 4.2. настоящего Договора в порядке указанном в пункте 4.8.1 и настоящего договора. Стороны подтверждают, что в указанном случае подписания Дополнительного соглашения между сторонами не требуется, а все изменения (изменения площади и/или стоимости цены Объекта долевого строительства) Стороны отражают в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.8.1. Если в результате обмеров, производимых уполномоченным органом технической инвентаризации или кадастрового учета, в том числе кадастровым инженером, выбранными Застройщиком, по окончании строительно-монтажных работ и до начала производства Участником долевого строительства отделочных работ выяснится, что общая фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется больше Общей проектной площади, указанной в п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить на счет эскроу денежные средства за дополнительные квадратные метры превышающие разницу в размере 5 % , указанную в пункте 4.7. настоящего договора из расчета цены одного квадратного метра общей площади по Договору не позднее истечения срока окончания строительства (пункт 1.5. Договора) на основании предоставленной Застройщиком выкопировки из технического паспорта (кадастрового паспорта, технического плана или иного документа, подготовленного специалистом, производящим обмеры). Если в результате обмеров, производимых уполномоченным органом технической инвентаризации или кадастрового учета, в том числе кадастровым инженером, выбранными Застройщиком, по окончании строительно-монтажных работ и до начала производства Участником долевого строительства отделочных

работ, выяснится, что общая площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше общей площади, указанной в п. 3.2. Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере превышающем разницу в размере 5 % , указанную в пункте 4.7. настоящего договора из расчета цены одного квадратного метра общей площади по Договору соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей площадью Объекта, указанного в п. 3.2. Договора, и общей площадью Объекта долевого участия, определенной по результатам обмеров. При этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены, указанной в п. 4.1 Договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом должно быть исполнено в течение 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования, при условии подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого участия.

4.9. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты цены Договора, установленных пунктами 4.1. - 4.5 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 возратить 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.

4.10. 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).

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. Цена Договора, установленная в пп. 4.1.- 4.2. 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.

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

4.16. 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 долевого 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 Объекта капитального строительства, 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.

5.2 Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами акта приема-передачи по Объекту долевого строительства.

5.3 Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщик не принимает на себя обязанности по постановке Объекта капитального строительства на кадастровый учет и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в связи с тем, что постановка Объекта капитального строительства на кадастровый учет осуществляется органом, выдавшим разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, 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 Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную декларацию, а также в проектную документацию Объекта капитального строительства.

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 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 п. 4.1 настоящего Договора, 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 обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры и т.п.) в строго установленных местах на фасаде согласно проекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта капитального строительства и его элементы.

Для установки наружных блоков кондиционеров участник обязан использовать специальные короба и трубопроводы для отвода конденсата, расположенные на фасаде здания, без нарушения целостности конструкции навесного вентилируемого фасада.

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

5.9 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.

5.10 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 приём-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

5.11 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.

5.12 Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

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

5.14 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.

5.15 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»

5.16 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.

5.17 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.

5.18 С момента государственной регистрации 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 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 до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

5.19 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 ФЗ-102 от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершено строительство объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства (Заемщик). Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности Участника долевого строительства.

5.20 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.

5.21 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 Объекта капитального строительства, 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 Объекта капитального строительства, 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 Объекта капитального строительства, **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.

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

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.

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, в том числе оплаты, предусмотренной п.4.8.1. настоящего 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) рабочих 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, либо,

- 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) рабочих 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) рабочих 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, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

6.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, 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 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 до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Магазина, 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 Магазина согласно проекту строительства предусмотрено наличие нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Магазина.

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 капитального строительства, а также все имущественные права ООО СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ» (Застройщика) находятся в залоге у Уполномоченного банка (Эскроу-агента) (ПАО «Сбербанк России»), в том числе могут быть переданы в последующий 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 Объекта капитального строительства 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 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 Магазина 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.

8. 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

_____/_____/_____
М.П.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

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
email:
подпись директора

Расположение нежилого помещения в Объекте долевого строительства

Назначение помещения	Условный номер Объекта долевого строительства	Уровень нахождения	Расположение в пределах строительных осей	Общая Проектная площадь Объекта долевого строительства , кв.м.
Нежилое помещение				

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «СЗ «МОЛОДЕЖНЫЙ»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

СМОТРОВОЙ ЛИСТ

строительной готовности нежилого помещения, расположенного в пристроенном магазине 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 (далее «наименование помещения в соответствии с проектной документацией»), 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 помещению не имею.

Подпись Участника долевого строительства _____ / _____ /

Подпись Начальника участка/Прораба _____ / _____ /