

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве жилого дома № 1

Город Владивосток Приморского края

ДАТА

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Акватория», ОГРН 1202500000890, ИНН 2537142814, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора **Безгодкова Алексея Игоревича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

именуемый далее «Участник долевого строительства», с другой стороны

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома № 1 (далее – «Договор»), о нижеследующем.

Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По условиям настоящего Договора Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома № 1 в Жилом комплексе «Акватория» (именуемого далее – «Многоквартирный жилой дом») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства для последующего оформления в собственность объект долевого строительства – нежилое помещение, указанное в Разделе 2 настоящего Договора (далее – «Объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный Объект долевого строительства. Вместе с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений Многоквартирного жилого дома.

1.2. Характеристики многоквартирного жилого дома: многоквартирный жилой дом № 1, расположенный на земельном участке, указанном в пункте 1.4 Договора, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка: ориентир: жилой дом. участок находится примерно в 160 м, по направлению на юго-восток от ориентира; почтовый адрес ориентира: Приморский край, г Владивосток, ул. 2-я Поселковая, д. 34, общая площадь здания – 22 595,94 кв.м; этажность – 25, количество этажей – 26, в том числе жилых этажей – 24, нежилых этажей – 1, подземных этажей (автопарковка) – 1, класс энергоэффективности – В+ (Высокий); каркас – монолитный железобетон, наружные стены – из мелкоштучных каменных материалов, внутренние стены – монолитный железобетон, блоки, сейсмостойкость – 6 баллов; поэтажные перекрытия – монолитный железобетон.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:

- Разрешения на строительство № 25-RU25304000-13-2021 от 03.03.2021, выданного Администрацией г. Владивостока;
- Изменений от 20.06.2021 в Разрешение на строительство № № 25-RU25304000-13-2021 от 03.03.2021, выданного Администрацией г. Владивостока;
- Проектной декларации № 25-000477 от 15.11.2021, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (дата первичного размещения 25.08.2021);
- Положительного заключения экспертизы проектной документации № 25-2-1-3-002047-2021 от 22.01.2021, выполненной ООО «ДВ Экспертиза Проект» (свидетельство об аккредитации № RA.RU.610792, RA.RU.611649).

1.4. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым № 25:28:030005:4277, площадью 14 681 +/- 42, кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка: ориентир: жилой дом. участок находится примерно в 160 м, по направлению на юго-восток от ориентира; почтовый адрес ориентира: Приморский край, г Владивосток, ул. 2-я Поселковая, д. 34 – принадлежащем Застройщику на основании Договора субаренды земельного участка № 175/01 от 15.08.2020 с дополнительным соглашением от 26.03.2021 к договору субаренды № 175/01 от 15.08.2020 со сроком действия с 15.08.2020 по 09.10.2027, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.06.2021 года сделана запись регистрации № 25:28:030005:4277-25/056/2021-6.

1.5. Право собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 2. КАЧЕСТВО И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, а также технических и градостроительных регламентов. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- Нежилое помещение общей приведенной площадью – 14,30 кв.м., в состав которого входят: Общая площадь помещения – 14,30 кв.м.;
- Количество частей помещения – 1, площадь помещения – 14,30 кв.м.;
- План помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей помещения и его местоположение на этаже Многоквартирного жилого дома, указан в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора;
- Этаж – Подземный (Автопарковка);
- Количество помещений вспомогательного использования – 0, площадь помещений вспомогательного использования – 0 кв.м.

- Несущие конструкции – колонны;
- Наружные стены – красный керамический кирпич с облицовкой навесным вентилируемым фасадом, с утеплением из полужестких минераловатных плит;
- Внутренние стены – отсутствуют;
- Межкомнатные перегородки – отсутствуют;
- Дверь входная – отсутствует;
- Остекление – отсутствует;
- Потолок – монолитная железобетонная плита без штукатурки и шпатлевки;
- Пол – монолитная железобетонная плита;
- Отопление – отсутствует;
- Водоснабжение – отсутствует;
- Канализация – отсутствует;
- Электропроводка – отсутствует.

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в настоящем разделе Договора, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого Объекта долевого строительства и увеличения цены Договора. Внесение изменений в указанные выше технические характеристики Участником долевого строительства не допускается.

2.2. Технические характеристики подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (помещения):

Назначение	Нежилое
Жилой дом №	1
Этаж	Подземный (Автопарковка)
Строительный (условный) номер	№
Строительные оси	
Количество помещений	1
Проектная Полная общая площадь, кв.м	

2.3. Проектная Полная общая площадь и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации завершенного строительством Многоквартирного жилого дома уполномоченной организацией.

Раздел 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора является суммой денежных средств, направляемых на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, и определяется как произведение Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 данного Договора, на цену 1 кв.м. Проектной общей площади Объекта долевого строительства, составляющую _____, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (Цена Договора) составляет _____.

3.2. Расчеты по Договору осуществляются с использованием Счета Эскроу, депонирование денежных средств на котором является обеспечением выполнения обязательств по настоящему Договору в соответствии со ст. 15.4, 15.5 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» (далее – «Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ»). Внесение Участником долевого строительства денежных средств на Счет Эскроу осуществляется в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Во исполнение пункта 3.2 Договора Застройщик, Участники долевого строительства и ПАО «Сбербанк» заключают договор Счета Эскроу в порядке и на условиях, указанных в настоящем пункте.

3.3.1. Для целей расчётов по Договору с использованием Счёта Эскроу Стороны согласовали следующие положения:

– 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: 88005555550 – для мобильных и городских, 900 – для мобильных (далее также – «Банк»);

– Депонент: _____;

– Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Акватория", ОГРН 1202500000890, ИНН 2537142814, КПП 253701001;

– размер депонируемой суммы – _____;

– срок условного депонирования денежных средств Участника долевого строительства на Счете Эскроу – до «31» декабря 2024 года, но в любом случае не позднее истечения 6 (шести) месяцев с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

– реквизиты для перечисления денежных средств со Счета Эскроу в пользу Бенефициара указаны в Разделе 11 Договора;

– реквизиты для перечисления денежных средств со Счета Эскроу в пользу Депонента при наступлении оснований, предусмотренных настоящим Договором: счет № _____, открытый в ПАО «Сбербанк», к/сч 30101810600000000608, БИК 040813608, Получатель – _____.

3.3.2. Для целей открытия Счета Эскроу Застройщик направляет в Банк настоящий Договор, а также иные документы, необходимые для заключения договора Счета Эскроу в соответствии с требованиями Банка. Банк

открывает Счет Эскроу на имя Участника долевого строительства, информация об открытии которого направляется Банком в адрес Застройщика и Участника долевого строительства.

3.3.3. В соответствии с условиями договора Счета Эскроу Участник долевого строительства в срок, определенный настоящим Договором, вносит (депонирует) денежные средства на Счет Эскроу в счет уплаты цены настоящего Договора для последующего учета перечисленных денежных средств и их блокирования Банком до наступления условий, определенных п.6 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении таковых. До наступления указанных условий ни Участник долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Счете Эскроу.

3.3.4. Внесенные на Счет Эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором Счета Эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Банком Застройщику либо в соответствии с условиями кредитного договора, заключенного Банком с Застройщиком, направляются на оплату обязательств Застройщика по соответствующему кредитному договору.

3.4. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на Счет Эскроу в полном объеме в срок, указанный в пункте 3.2 Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления на счет эскроу денежных средств в сумме, определенной п.3.1 данного Договора.

3.6. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет отклоняться в большую или меньшую сторону от Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора.

3.7. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком данных о произведенных кадастровым инженером обмерах Застройщик направляет Участнику долевого строительства по указанному в настоящем Договоре адресу (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику) письменное Уведомление с указанием Фактической площади Объекта долевого строительства и при необходимости – измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

3.8. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору о перерасчете и изменении Цены договора и производят расчеты в течение 10 рабочих дней с момента заключения такого Дополнительного соглашения. Уклонение Стороны от заключения такого Дополнительного соглашения не допускается.

3.9. Перерасчет Цены Договора по основаниям, указанным в пункте 3.6, 3.8 данного Договора, производится путем умножения Фактической Общей площади Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет на стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства.

3.10. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в большую сторону Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, а в случае, если Счет Эскроу не закрыт на момент осуществления расчета, то Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на Счет Эскроу.

3.11. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в меньшую сторону Застройщик перечисляет денежные средства на счет Участника долевого строительства, указанный в пункте 3.3 Договора. Обязательным условием для осуществления таких расчетов является факт надлежащего исполнения Участником долевого строительства платежных обязательств по данному Договору.

3.12. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств по внесению денежных средств на Счет Эскроу и расчетный счет Застройщика является основанием для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора (прекращения настоящего Договора) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

3.14. 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».

Раздел 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Многоквартирный жилой дом и Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства.

4.1.3. Обеспечить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.1.5. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства письменно (лично под роспись или заказным письмом с уведомлением) о завершении строительства, готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, техническое состояние и качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в степени готовности, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего Договора.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате Цены Договора, установленной пунктом 3.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном Разделом 6 настоящего Договора.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства документы на установленные индивидуальные приборы учета электроэнергии и водоснабжения.

4.1.9. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для последующей государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет. При этом обязанность произвести необходимые действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на регистрацию права собственности лежат на самом Участнике долевого строительства.

4.1.10. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора путём заключения соответствующего Дополнительного соглашения

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства исполнения его договорных обязательств.

4.2.2. Досрочно завершить строительство Многоквартирного жилого дома и до истечения установленного данным Договором срока передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, определенном настоящим Договором.

4.2.3. Без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект долевого строительства в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и иными действующими нормами, и правилами.

4.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при существенном нарушении Участником долевого строительства условий Договора в случаях, по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Обеспечивать финансирование строительства Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства в объеме долевого участия, определяемого в Разделе 3 Договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также нести бремя расходов по его содержанию (оплата электрической энергии согласно данным электросчетчиков, коммунальные платежи и иные расходы) с момента подписания акта приема-передачи, принимая во внимание, что наличие устранимых недостатков при соответствии Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также недостатки входной двери не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

4.3.3. 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);

4.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить никакие работы и/или иные действия по монтажу (демонтажу) любого оборудования.

4.3.5. После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи самостоятельно нести расходы по внесению в обслуживающую организацию платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного жилого дома.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства.

4.4.3. Требовать от Застройщика выполнения его обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.4.4. Произвести уступку прав и обязанностей по настоящему Договору (передача Договора) при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика, а также при условии надлежащего исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, если иное не будет согласовано Сторонами;

4.4.5. Пользоваться иными правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на конструктивные элементы Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки возникли в следствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства и его составных частей;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе указанных в инструкции по эксплуатации;
- действий самого Участника долевого строительства, в частности, вследствие несоблюдения обязательных требований при проведении ремонта и реконструкции Объекта долевого строительства.

Раздел 6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **«30» июня 2024 года**.

6.2. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем пункту 2.1. Договора, **в срок не позднее «31» декабря 2024 года**, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства обязательств по оплате, установленных Разделом 3 Договора. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем Разделе. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в любое время ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

6.3. Застройщик не менее чем за 1 (месяц) до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 6.2 Договора (или ранее этого срока), в письменной форме уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под роспись.

6.4. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика уведомление, указанное в пункте 6.3 Договора, обязан принять Объект долевого строительства либо мотивированно отказаться от приемки Объекта долевого строительства в случаях, установленных действующим законодательством, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения такого уведомления. К получению уведомления приравнивается также отказ Участника долевого строительства от его получения по месту доставки почтового сообщения или в связи с возвратом (истечением срока хранения) почтового отправления в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Датой получения уведомления в таком случае является дата отказа Участника долевого строительства от получения почтового отправления или дата истечения срока хранения (дата возврата) почтового отправления в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.5. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом обязанности по передаче Объекта долевого строительства, если по истечении срока, указанного в пункте 6.4 Договора, Участник долевого строительства не произведёт приемку Объекта долевого строительства, т.е. уклонится или явным образом откажется от приёмки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщиком составляется односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Кроме того, Застройщик освобождается от ответственности в виде уплаты неустойки, установленной пунктом 7.2 Договора, а также от иных штрафных санкций, с даты истечения срока, указанного в пункте 6.4 Договора.

6.6. До подписания акта приема-передачи Стороны в течение срока, установленного пунктом 6.4 Договора, вправе согласовать дату проведения совместного осмотра Объекта долевого строительства, являющегося предметом Договора. По результатам совместного осмотра Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется акт осмотра с указанием на наличие или отсутствие замечаний.

6.7. В случае, если замечания Участника долевого строительства прямо указывают на несоответствие передаваемого Объекта долевого строительства условиям пункта 2.1 настоящего Договора, препятствуют возможности его использования по назначению и не представляют, по существу, требование о проведении отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик производит устранение указанных в акте осмотра замечаний в разумный срок, но в любом случае не позднее срока, указанного в пункте 6.2 Договора. После устранения Застройщиком замечаний, указанных в акте осмотра, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, указанном в пунктах 6.4, 6.5 Договора, в течение 3 (трёх) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика об устранении замечаний, которое направляется в порядке, указанном в пункте 6.3 Договора.

6.8. В случае отсутствия замечаний в акте осмотра Участник долевого строительства обязаны принять Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента составления такого акта, но в любом случае не позднее истечения срока, указанного в пункте 6.3 Договора.

6.9. В случае наличия в акте осмотра замечаний и претензий, не являющихся основанием для отказа в принятии Объекта долевого строительства, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о несоответствии их требований условиям Договора. Уведомление направляется по почте, либо электронной почте на адрес, указанный в договоре, либо вручается непосредственно Участнику долевого строительства под роспись. В этом случае Участник долевого строительства обязаны принять Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления, но в любом случае не позднее истечения срока, указанного в пункте 6.4 Договора.

6.10. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут. В этом случае Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по

передаче Объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, после фактического исполнения Участником долевого строительства их обязательств путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.11. Стороны признают, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительства Многоквартирного жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания Объекта долевого строительства и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства либо до момента составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 6.5 данного Договора несет Застройщик.

Раздел 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями данного Договора и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере двух трёхсотых ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей в период просрочки исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый календарный день просрочки.

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

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, эпидемии, ограничительные меры, введение режима повышенной готовности, режима самоизоляции, принятие органами государственной власти нормативно-правовых актов, устанавливающих особенности применения мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

7.5. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, а Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них другую Сторону Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

Раздел 8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора более чем на 2 (два) месяца, а также при трехкратном нарушении срока внесения платежей в счет уплаты Цены Договора в течение 12 (двенадцати) месяцев (в случае внесения оплаты периодическими платежами).

8.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный Договором срок в течение 2 (Двух) и более месяцев со дня истечения указанного срока (за исключением случаев, когда в соответствии с условиями настоящего Договора, а также положениями действующего законодательства Застройщик вправе приостановить или отказаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства);
- неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.
- иных случаях, установленных действующим законодательством.

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.6. При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 8.3 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования в сроки, указанные в требовании, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства названного в

данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.7. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора независимо от причин осуществляется в порядке, установленном положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также Договором Счета Эскроу, статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Раздел 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры по настоящему Договору разрешаются в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, а также Федеральным законом от 30.12.2004 г № 214-ФЗ.

9.2. При невозможности урегулирования разногласий путём переговоров в досудебном порядке споры разрешаются Сторонами в судебном порядке согласно процессуальному законодательству Российской Федерации.

Раздел 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны, если они будут совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в порядке, установленном для регистрации договоров участия в долевом строительстве.

10.2. Вся переписка Сторон, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли Сторон.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору (передача Договора) может быть произведена с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика, а также при условии надлежащего исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, если иное не будет согласовано Сторонами, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Договор об уступке подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации договора об уступке к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по Договору Счета Эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

10.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора в отношении подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не заключены иные договоры участия в долевом строительстве с иными лицами.

10.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на раздел, объединение или реформирование границ земельного участка, указанного в пункте 1.4 Договора, а также на государственную регистрацию прав Застройщика на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате реформирования вышеуказанного земельного участка.

10.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт своё согласие на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Многоквартирный дом в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.

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

10.8. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о наличии залога ПАО «Сбербанк» на земельный участок, указанный в пункте 1.4 Договора, а также на имущественные права на возводимые площади в Многоквартирном жилом доме и иных залогов и обременений в качестве обеспечения обязательств Застройщика, вытекающих из Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 700210067 от 30.08.2021, в связи с осуществлением строительства Многоквартирного жилого дома за счёт средств целевого кредита, предоставленного ПАО Сбербанк в соответствии с пунктом 4 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. При этом Участник долевого строительства осведомлен, что в соответствии с условиями указанного в настоящем пункте кредитного договора ПАО «Сбербанк» дал согласие на заключение настоящего Договора, а также на прекращение права залога на все объекты долевого строительства, включая Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, т.е. с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, подтверждающего передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Кроме того, Стороны

10.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства даёт 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 их 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 (в целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам

