

ДОГОВОР № _____ участия в долевом строительстве жилого дома № 2

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

_____, и
_____,
состоящие в браке, зарегистрированном _____,
совместно именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома № 2 (далее – «Договор»), о нижеследующем.

Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

1.2. Характеристики многоквартирного жилого дома: многоквартирный жилой дом № 2, 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 – 22 419,35 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 недвижимости 16.06.2021 года сделана запись регистрации № 25:28:030005:4277-25/056/2021-6.

1.5. Право собственности на Объект долевого строительства у Участников 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. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Застройщик обязан передать Участникам 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 Участникам долевого строительства в следующем техническом состоянии:

- План Жилого помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения и его местоположение на этаже Многоквартирного жилого дома, указан в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора;
- Несущие конструкции – колонны;
- Наружные стены – красный керамический кирпич с облицовкой навесным вентилируемым фасадом, с утеплением из полужестких минераловатных плит;
- Внутренние стены – монолитный железобетон, блоки, без штукатурки и шпатлевки;
- Межкомнатные перегородки – отсутствуют;

- Дверь входная – стандартная строительная металлическая с замком без устройства откосов с внутренней стороны помещения;
- Остекление – оконные блоки из ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом с использованием энергосберегающего стекла без установки подоконников;
- Лоджия – витражное остекление с заполнением двухкамерным стеклопакетом с использованием энергосберегающего стекла;
- Потолок – монолитная железобетонная плита без штукатурки и шпатлевки;
- Пол – монолитная железобетонная плита, цементно-песчаная стяжка с устройством шумо- и гидроизоляции (в санузлах);
- Отопление – электрические конвекторы;
- Водоснабжение – выполняется монтаж стояков холодного водоснабжения с отводами с установкой заглушек на отводах и приборов учета воды, без монтажа сантехнического оборудования;
- Канализация – выполняется монтаж стояков с отводами с установкой заглушек на отводах;
- Электропроводка – установка индивидуального прибора учета электропотребления без выполнения электрической разводки в помещении, без монтажа электрооборудования, без оконечных устройств.

Иные работы, в том числе переустройство и перепланировка помещения, возведение межкомнатных перегородок и установка внутриквартирного оборудования, а также устройство внутриквартирного водоснабжения и электропроводки осуществляется Участниками долевого строительства собственными силами за свой счёт после передачи Объекта долевого строительства по акту приёма-передачи и регистрации права собственности на Объект долевого строительства. 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.

2.2. Технические характеристики подлежащего передаче Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое
Жилой дом №	2
Этаж	
Строительный (условный) номер	№
Строительные оси	
Проектная полная общая площадь, кв.м	
<i>в том числе общая площадь (без балкона или лоджии), кв.м</i>	
<i>площадь лоджии, кв.м¹</i>	
Общая приведённая площадь, кв.м	
<i>в том числе общая площадь (без балкона или лоджии), кв.м</i>	
<i>площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5), кв.м¹</i>	
Количество комнат	1
Площадь комнаты, кв.м	
Количество помещений вспомогательного использования	
<i>в том числе прихожая; общая площадь, кв.м</i>	
<i>в том числе кухня; общая площадь, кв.м</i>	
<i>в том числе санузел; количество</i>	
<i>общая площадь санузла, кв.м;</i>	

2.3. Проектная полная общая площадь, Общая приведённая площадь и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации завершённого строительством Многоквартирного жилого дома уполномоченной организацией. Изменение Фактической полной общей площади и Фактической общей приведённой площади по завершению строительства от значений, указанных в пункте 2.2 Договора, является неизбежной строительной погрешностью и допустимым отклонением фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту по правилам СНиП и не является нарушением условий настоящего Договора.

Раздел 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора является суммой денежных средств, направляемых на финансирование и возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, и определяется как произведение Общей приведённой площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2 данного Договора, на цену 1 (Одного) квадратного метра Общей приведённой площади Объекта долевого строительства, составляющую _____, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (Цена Договора) _____

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»

¹ Для целей расчёта Общей приведённой площади жилого помещения учитывается площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5, устанавливаемым Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведённой площади жилого помещения»

Федерации» (далее – «Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ»). Внесение Участниками долевого строительства денежных средств на Счет Эскроу осуществляется в сроки, указанные в настоящем Разделе, 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 Участников 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 Депонентов при наступлении оснований, предусмотренных настоящим Договором: счет № _____, открытый в ПАО «Сбербанк», к/сч 3010181060000000608, 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 Участников долевого строительства, информация об открытии которого направляется Банком в адрес Застройщика и Участников долевого строительства.

3.3.3. В соответствии с условиями договора Счета Эскроу Участники долевого строительства в срок, определенный настоящим Договором, вносят (депонируют) денежные средства на Счет Эскроу с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО «Сбербанк», бенефициарами по которому являются Участники долевого строительства, 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 Участники 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, заключённого Банком с Застройщиком, направляются на оплату обязательств Застройщика по соответствующему кредитному договору.

3.4. Цена Договора уплачивается Участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на Счет Эскроу в следующем порядке:

3.4.1. _____ оплачиваются Участниками долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора за счёт собственных средств путём зачисления денежных средств на Счет Эскроу;

3.4.2. _____ перечисляется Застройщику путём зачисления денежных средств на Счет Эскроу за счёт денежных средств, перечисляемых по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал серия _____ № _____ от _____ года, выданному Государственным Учреждением – Управление Пенсионного фонда Российской Федерации _____ на имя _____ в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» на основании решения Государственного Учреждения – Управление Пенсионного фонда Российской Федерации _____ № _____ от _____ года, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

3.4.3. _____ перечисляется Застройщику путём зачисления денежных средств на Счет Эскроу за счёт денежных средств, регионального материнского (семейного) капитала при рождении второго ребёнка, право на получение которого подтверждено Уведомлением о принятии решения об установлении права на получение материнского (семейного) капитала и включении в регистр от 10.02.2021 №104-02/1297, выданному _____ на имя _____ в соответствии с Законом Приморского края от 13.02.2019 №448-КЗ «О социальной поддержке семей, проживающих на территории Приморского края» на основании решения №121 от 09.02.2021, в течение 50 (пятидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

3.4.4 _____ оплачиваются Участниками долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора путём зачисления денежных средств на Счет Эскроу за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставленных Участникам долевого строительства – _____ и _____ – в соответствии с условиями Кредитного договора № _____ от _____, заключенного в городе _____ (далее – Кредитный договор) с _____ (сокращенное наименование – _____), генеральная лицензия на осуществление банковских операций № _____ от _____, место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, к/с № _____, БИК _____ (далее также – «Кредитор»); срок кредита _____ месяцев; условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.4.5. В силу привлечения Участниками долевого строительства заёмных (целевых кредитных) денежных средств права требования Участников долевого строительства находятся в залоге у Кредитора на основании статьи 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации залога прав требования Участников долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с чем Залогодержателем будет являться _____ как Кредитор, предоставивший целевой кредит (заёмные денежные средства) на оплату денежных средств по настоящему Договору, а Залогодателями – Участники долевого строительства.

3.4.6. Объект долевого строительства после регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства (Жилое помещение) будет находиться в залоге у Кредитора, предоставившего Участникам долевого строительства заёмные (целевые кредитные) денежные средства в соответствии условиями Кредитного договора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости на основании статьи 77 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на условиях, аналогичных указанным в пункте 3.4.5. Договора.

3.5. Обязанность Участников долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств в сумме, определенной пунктом 3.1 данного Договора, на Счет Эскроу.

3.6. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Фактическая Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства по результатам проведения технической инвентаризации завершённого строительством Многоквартирного жилого дома и постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учёт будет отклоняться в большую или меньшую сторону от планируемой Общей приведённой 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 обмерах в рамках технической инвентаризации, проведённой уполномоченной организацией, Застройщик направляет Участникам долевого строительства по указанному в настоящем Договоре адресу (либо путем вручения такого уведомления непосредственно лично Участникам под роспись) письменное Уведомление с указанием Фактической Общей приведённой площади Объекта долевого строительства и при необходимости – измененной Цены Договора (далее – «Уведомление об изменении площади»).

3.8. В случае изменения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства по результатам проведения технической инвентаризации Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору об изменении Цены Договора и производят расчеты в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения такого Дополнительного соглашения в порядке, указанном в пунктах 3.10, 3.11 настоящего Договора. Уклонение Стороны от заключения такого Дополнительного соглашения не допускается.

3.9. Изменение Цены Договора по основаниям, указанным в пунктах 3.6, 3.8 данного Договора производится путем умножения Фактической Общей приведённой площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 (одного) квадратного метра, указанной в пункте 3.1 Договора.

3.10. В случае изменения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства в большую сторону Участники долевого строительства перечисляют денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, а в случае, если Счет Эскроу не закрыт на момент осуществления расчёта, то на реквизиты Счет Эскроу, открытого в соответствии с пунктом 3.3 Договора.

3.11. В случае изменения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства в меньшую сторону Застройщик перечисляет денежные средства на счет Участников долевого строительства, указанный ими в дополнительном соглашении к Договору. Обязательным условием для осуществления таких расчетов является факт надлежащего исполнения Участниками долевого строительства платежных обязательств по данному Договору в полном объёме.

3.12. Неисполнение либо ненадлежащее исполнение Участниками 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 (Трёх) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.14. При наступлении оснований для возврата Участникам 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 Участникам долевого строительства в соответствии с условиями Договора Счета Эскроу.

3.15. Стороны отдельно оговаривают, что за основу расчёта Цены Договора и последующих взаиморасчётов в случаях изменения фактической площади Объекта долевого строительства принимается именно Фактическая Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства, определённая в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Договора, включающая площадь Жилого помещения и лоджии с применением понижающего коэффициента, а не площадь помещения, указываемая для целей государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и вносимая в Единый государственный реестр недвижимости.

Раздел 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

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

4.1.2. По требованию Участников долевого строительства информировать их 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 Участникам долевого строительства по акту приема-передачи.

4.1.5. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участников 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 Участникам 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 Участникам долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при условии исполнения Участниками 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 Участникам 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 Участников 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 Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы на регистрацию права собственности лежат на самих Участниках 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 Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора путём заключения соответствующего Дополнительного соглашения

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Участников долевого строительства исполнения их договорных обязательств.

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

4.2.3. Без согласования с Участниками 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 Участниками долевого строительства условий Договора в случаях, по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Участники долевого строительства обязуются:

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 Участников 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 Участников 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 ремонтные работы, реконструкцию, переустройство, перепланировку 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. Участники 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 Участникам долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам 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 Участниками 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 самих Участников 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 Участникам 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 Участниками долевого строительства обязательств по оплате, установленных Разделом 3 Договора. Обязательства Застройщика перед Участниками 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 Участникам 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 Участников 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 Участникам долевого строительства лично под роспись.

6.4. Участники долевого строительства, получившие от Застройщика уведомление, указанное в пункте 6.3 Договора, обязаны 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 Участников долевого строительства от его получения по месту доставки почтового сообщения или в связи с возвратом (истечением срока хранения) почтового отправления в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному ими почтовому адресу. Датой получения уведомления в таком случае является дата отказа Участников долевого строительства от получения почтового отправления или дата истечения срока хранения (дата возврата) почтового отправления в связи с отсутствием Участников 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, Участники долевого

строительства не произведут приемку Объекта долевого строительства, т.е. уклонятся или явным образом откажутся от приёмки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщиком составляется односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам 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 6.3 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 Участниками долевого строительства и представителем Застройщика составляется акт осмотра с указанием на наличие или отсутствие замечаний.

6.7. В случае, если замечания Участников 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, Участники долевого строительства обязаны 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, которая направляется в порядке, указанном в пункте 6.2 Договора.

6.8. В случае отсутствия замечаний в акте осмотра Участники 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 6.4 Договора.

6.9. В случае наличия в акте осмотра замечаний и претензий, не являющихся основанием для отказа в принятии Объекта долевого строительства, Застройщик уведомляет Участников долевого строительства о несоответствии их требований условиям Договора. Уведомление направляется по почте, либо электронной почте на адрес, указанный в договоре, либо вручается непосредственно Участникам долевого строительства под роспись. В этом случае Участники 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 Участники долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи до момента полного исполнения Участниками 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 Участников долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, после фактического исполнения Участниками 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 Участникам долевого строительства лично под расписку.

6.11. Стороны признают, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством 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 Участникам 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 Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам 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 Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой 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 Участниками 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. Участники 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 Участникам 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 Участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участники долевого строительства не имеют 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 Участникам долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участниками долевого строительства такого требования в сроки, указанные в требовании, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участниками долевого строительства названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному ими почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.7. Возврат денежных средств Участникам 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 Участниками 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 и Кредитора, указанного в пункте 3.4.2 Договора, 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 Участниками долевого строительства.

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

10.5.Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства дают 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, Участники долевого строительства дают 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 Участников 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 Участников 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, Участники долевого строительства подтверждают, что им известно о наличии залоговых прав ПАО «Сбербанк» на земельный участок, указанный в пункте 1.4 Договора, и на имущественные права на возводимые площади в Многоквартирном жилом доме, а также 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 Участники долевого строительства осведомлены, что в соответствии с условиями указанного Кредитного договора ПАО «Сбербанк» дал согласие на заключение настоящего Договора и 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 Участникам долевого строительства.

10.9.Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства дают свое согласие Застройщику на обработку последним их 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 обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора, в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, адреса электронной почты, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных соответствующим письменным заявлением.

10.10. 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 срок не более 15 (пятнадцати) календарных дней с момента изменения таковых. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

10.11. На момент подписания Сторонами настоящего Договора неотъемлемой частью Договора является Приложение №1. План Объекта долевого строительства. Иные приложения и дополнительные соглашения Сторон приобщаются к Договору и становятся его неотъемлемой частью после их совершения в соответствии с пунктом 10.1 настоящего Договора и прохождения процедуры государственной регистрации.

10.12. Настоящий Договор составлен на 10 (Десяти) листах в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Банка, один экземпляр для регистрирующего органа – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

Раздел 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН
ЗАСТРОЙЩИК **УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Акватория»
ОГРН 1202500000890
ИНН 2537142814, КПП 253701001

Адрес (место нахождения):
690063, г. Владивосток, ул. 3-я Поселковая,
д. 2а, офис 1А

Р/с 40702810950000015642
Банк ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК
ПАО «Сбербанк» г. Хабаровск
К/сч: 30101810600000000608
БИК: 040813608

Телефон: +7 (432) 291-00-29
e-mail: sales_aquatoria@mail.ru

Директор

_____/_____
Подпись / Фамилия, Имя, Отчество

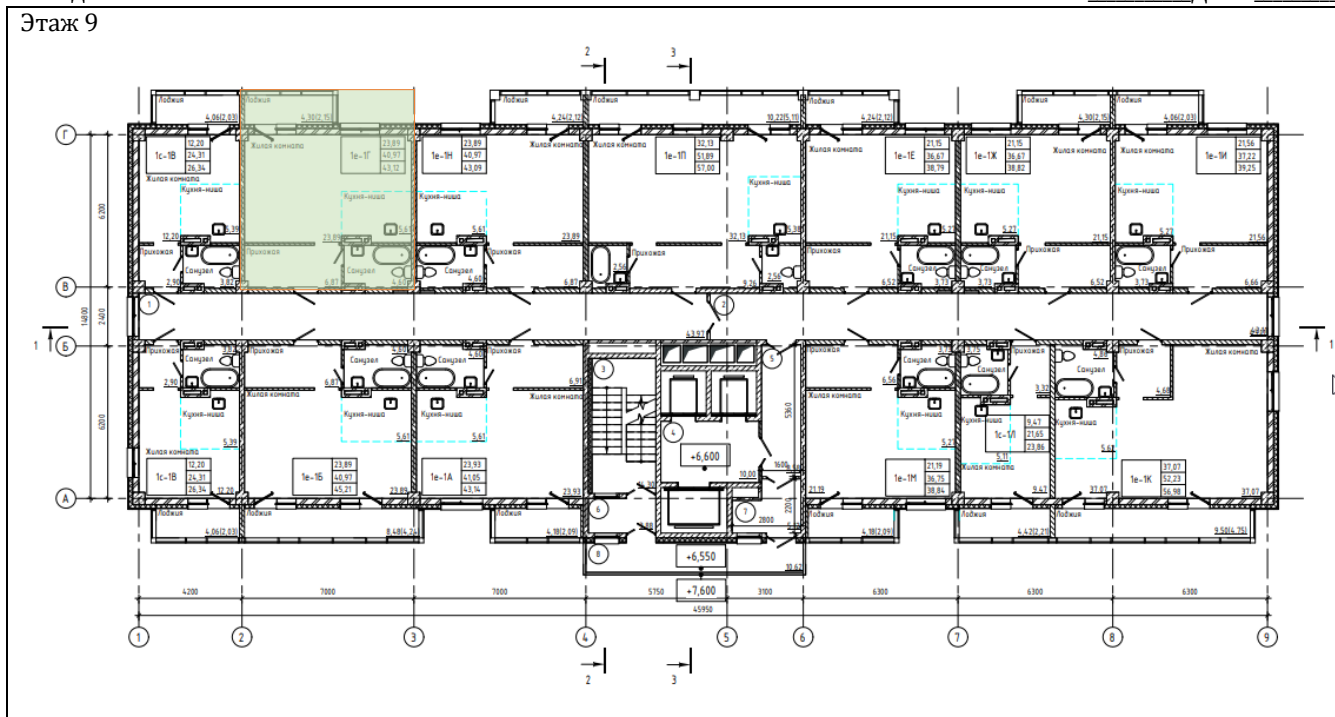
_____/Безгодков А.И./
м.п.

_____/_____
Подпись / Фамилия, Имя, Отчество

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

г. Владивосток

ДАТА _____



ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Акватория»
 ОГРН 1202500000890
 ИНН 2537142814, КПП 253701001

Адрес (место нахождения):
 690063, г. Владивосток, ул. 3-я Поселковая,
 д. 2а, офис 1А

Р/с 4070281095000015642
 Банк ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК
 ПАО «Сбербанк» г. Хабаровск
 К/сч: 30101810600000000608
 БИК: 040813608

Телефон: +7 (432) 291-00-29
 e-mail: sales_aquatoria@mail.ru

Директор

Подпись

Фамилия, Имя, Отчество

_____/Безгодков А.И./
 м.п.

Подпись

Фамилия, Имя, Отчество