

ДОГОВОР № 1-КД-4
участия в долевом строительстве

<Число Договора>.

г. Владивосток

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каштановый двор», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Кизим Ирины Евгеньевны, действующей на основании Доверенности № 25 АА 3363083 от "31" августа 2021 года (зарегистрирована в реестре нотариуса за № 25/12-н/25-2021-7-129), с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	<ФИОСторона2Подробно>
Дата рождения	<ГодРождения>
Место рождения	<МестоРождения>
Паспорт	<СтрокаПаспорт>
Адрес регистрации	<СтрокаАдресПрописка>
Контактный телефон	<ТелефонКонтрагента>
Email	<EmailКонтрагента>

<ПредставлениеИменования> в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом (далее – **Объект**) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства Квартиру, расположенную в указанном жилом доме, для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

Квартира расположена:

РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Поселковая 2-я; Жилой комплекс «Каштановый двор», состоящий из четырех 25-ти этажных жилых домов с единой подземной автостоянкой. Приморский край, город Владивосток, ул. Поселковая 2-я (кадастровый номер 25:28:030005:4391), Многоквартирный дом № 4, 2 этап, земельный участок № 25:28:030005:4391, количество этажей – 26 шт., количество надземных этажей – 25 шт., количество подземных этажей – 1 шт., общая площадь здания – 18 815,3 кв.м.), материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «В», сейсмостойкость – 6 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030005:4391 по адресу: Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Поселковая, 2-я. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.

Квартира:

Условный Номер Квартиры	<НомерКвартиры>
Назначение Квартиры	жилое
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	<КодКвартиры>
Подъезд	<НомерПодъезда>
Этаж	<НомерЭтажа>
Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м)	<ПроектнаяОбщаяСХолодными> (веранда – х 1,0 = кв.м.)
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м)	<ПроектнаяОбщая>
Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м)	<ПроектнаяЖилая>
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	<КоличествоКомнат>

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030005:4391 площадью 23 760 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Поселковая, 2-я, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании: Договора аренды № 28-Ю-23665 от «27» декабря 2018 года земельного участка. Застройщику Администрацией города Владивостока выдано разрешение на строительство от 14.09.2021г. № 25-RU25304000-105-2021, внесение изменений в разрешение на строительство от 14.09.2021 № 25-RU25304000-105-2021, выданное 04.10.2021 г., внесение изменений в разрешение на строительство от 14.09.2021 № 25-RU25304000-105-2021, выданное 25.03.2022 г. Проектная декларация размещена на Интернет-сайте: <https://наш.дом.рф>.

Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

- Устройство несущих стен и перекрытий из монолитного железобетона;
- Устройство наружных стен из газосиликатных блоков;
- Устройство вентилируемого фасада здания;
- Установка пластиковых окон и дверей;
- Установка входной металлической двери;
- Установка кирпичной перегородки санузла;
- Устройства гидроизоляции полов сантехнических помещений;

- Установка межкомнатных перегородок из пазогребневых плит;
- Оштукатуривание стен и перегородок;
- Устройство стяжки из цементно-песчаного раствора на полу;
- Монтаж системы отопления квартиры-с разводкой трубопроводов в стяжке пола с подключением радиаторов, установка теплового счетчика в коллекторном шкафу во вне квартирном коридоре;
- Монтаж системы вентиляции-естественного побуждения с вытяжкой через вентиляционные блок-каналы;
- Монтаж системы водоснабжения с установкой счетчиков, стояки холодного и горячего водоснабжения из стальных электросварных труб с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны) с вводом в квартиру из шитого полипропилена (без внутриквартирной разводки к сантехническим приборам);
- Монтаж системы водоотведения с установкой стояков и устройством точки подключения (без внутренней разводки к сантехническим приборам);
- Монтаж системы электроснабжения с прокладкой электропроводов от этажного щита до внутриквартирного щита с устройством внутриквартирной электропроводки от квартирного электрощита к потолочным светильникам, розеткам и выключателям освещения (в соответствии с утвержденной проектной документацией);
- Монтаж системы пожаротушения в части установки потолочных датчиков обнаружения задымления общедомовой системы пожаротушения (в соответствии с утвержденной проектной документацией);
- Устройство телефонного и интернет вводов в квартиру от этажного щита до первой слаботочной «коробки» в квартире;
- Устройство телевизионного ввода в квартиру от этажного щита до первой слаботочной «коробки» в квартире;
- Монтаж многоабонентской домофонной системы с монтажом домофонной трубки в квартире.

«Качественные характеристики применяемых материалов при отделке»:

ПОЛЫ:

- 1.Санитарный узел:
 - керамическая плитка напольная коллекции Kerama-marazzi (или аналог);
- 2.Кухня:
 - керамическая плитка напольная коллекции Kerama-marazzi (или аналог);
 - плинтус напольный.
3. Прихожая:
 - керамическая плитка напольная коллекции Kerama-marazzi (или аналог);
 - плинтус напольный.
- 4.Жилые комнаты:
 - ламинат 32 класс;
 - плинтус напольный.

ПОТОЛОК:

- 1.Санитарный узел:
 - натяжной потолок;
 - плинтус потолочный.
- 2.Кухня:
 - натяжной потолок;
 - плинтус потолочный.
3. Прихожая:
 - натяжной потолок;
 - плинтус потолочный.
4. Жилые комнаты:
 - натяжной потолок;
 - плинтус потолочный.

СТЕНЫ:

1. Санитарный узел: керамическая плитка коллекции Kerama-marazzi (или аналог).
2. Кухня: обои виниловые на флизелиновой основе пастельных тонов.
3. Прихожая: обои виниловые на флизелиновой основе пастельных тонов (в каждой комнате разные);
4. Жилые комнаты: обои виниловые на флизелиновой основе пастельных тонов (в каждой комнате разные);

СВЕТИЛЬНИКИ:

- 1.Санитарный узел: потолочные светильники (точечные).
- 2.Кухня: люстра.
- 3.Прихожая: люстра.
- 4.Жилые комнаты: люстры.

ДВЕРИ:

- Межкомнатные (светлых тонов):
- МДФ на деревянном каркасе с заводской окраской (доборы и обналичник с двух сторон);
 - дверные ручки на магнитах;
 - ограничители дверей.

БАЛКОН:

- пол: керамическая плитка;
- потолок: окраска;
- стены: окраска.

САНТЕХНИЧЕСКИЕ ПРИБОРЫ:

- ванна стальная;
- унитаза;
- тумба подвесная с раковиной;
- зеркало;
- смесители;
- полотенцесушитель;
- разводка коммуникаций (воды и канализаций).

ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:

1. Санитарный узел (ванна):
 - увеличение количества розеток до 2 шт. (для стиральной машины и т.д.)
2. Кухня:
 - разводка под ТВ;
 - увеличение количества розеток до 2 шт. над рабочей зоной кухни.
3. Все розетки и выключатели устанавливаются в соответствии с проектом.

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2025 года. Срок передачи Квартиры - не позднее «30» декабря 2025 года.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на квартиру никому не переданы, предметом судебного спора не являются.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:28:030005:4391 площадью 23 760 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенная по адресу: Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Поселковая, 2-я, на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору ипотеки № 681/169-20 от «19» августа 2020г., зарегистрированному Управлением Росреестра по Приморскому краю «24» августа 2020 года за номером: 25:28:030005:4391-25/001/2020-5, заключенного с АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Кредитному договору № 90-196/КЛ-20 от «19» августа 2020г.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.3 срока передачи квартиры, направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего договора в предусмотренном законодательством порядке.

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, но не позднее срока, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора (п.9.1) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. Письменно согласовать с Застройщиком уступку права требования Квартиры по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

2.2.6. В случае заключения договора уступки прав требования Квартиры письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки, путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления документа непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный договором срок (п. 2.2.2) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Квартиры.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ № 214.

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором (п. 2.2.5 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере <СуммаДоговораПредставление> (НДС не предусмотрен).

Участник долевого строительства оплачивает долевой взнос в размере <СуммаДоговораПредставление> (НДС не предусмотрен) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Банке Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от «19» декабря 2018 года, ИНН 7725038124, БИК 044525266, ОГРН 1037739527077 (далее по тексту - «Банк Эскроу-агент») на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Банк Эскроу-агент или Уполномоченный банк – Полное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»; Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»; юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru ; телефон Банка: 8 800 775 86 86.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Каштановый двор»;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: <СуммаДоговораПредставление> (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до «30» декабря 2025 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу-агента в сети Интернет: <https://domrfbank.ru/>.

Застройщик извещается Банком Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

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.

В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

3.3. В том случае, если общая проектная площадь Квартиры, указанная в пункте 1.1 настоящего договора, будет отличаться от площади Квартиры по результатам проведения обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, цена настоящего договора изменению не подлежит.

4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы) составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, в том числе за усадочные трещины такого Объекта, нарушения участником долевого строительства «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства».

4.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, участник долевого строительства, на основании ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ возлагает на застройщика, обязанность по безвозмездному устранению выявленных дефектов и недостатков в разумный срок.

4.6. Застройщик обязан приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника долевого строительства письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков в соответствии со ст. 20 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" не может превышать 45 дней. В случае устранения недостатков участник долевого строительства не будет иметь к Застройщику требований, касающихся возмещения морального вреда, неустойки и убытков.

4.7. В случае спора по объему выявленных недостатков либо факту их устранения стороны договорились, что по заявлению участника долевого строительства, застройщик за счет собственных средств осуществляет получение экспертного заключения, которое подтверждает факт и объем наличия либо отсутствия недостатков.

Если в результате экспертизы объекта долевого строительства установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает застройщик либо объем выявленных недостатков устранен застройщиком, либо выявленные недостатки не подтверждены, участник долевого строительства обязан возместить расходы на проведение экспертизы.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.4. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Квартиры переходят к Участнику долевого строительства.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки. Подтверждение действия форс-мажорных обстоятельств предоставляет уполномоченный государственный орган негосударственная некоммерческая организация Союз «Приморская Торгово-промышленная палата».

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены договора, осуществляется безналичным переводом по банковским реквизитам указанным в п. 11 настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. Заключая настоящий Договор, стороны под «общей площадью Квартиры с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом 0,5 и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом 0,3. Стороны не считают нарушением данного Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной в пределах 5%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ № 214 от 30.12.2004 г.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.3. Отделочные и специальные работы в Квартире, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщик осуществляет в соответствии п.1.1 настоящего Договора.

8.4. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) в том числе запрещено производить разводку

инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, возведение внутриквартирных перегородок, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.).

После оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

8.5. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.6. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства строго запрещается производство работ по изменению фасада здания.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компанией или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком. В случае несанкционированной установки устройств кондиционирования, Участник долевого строительства уведомлен, что устройство будет демонтировано, затраты, связанные с демонтажем и восстановлением фасада здания в первоначальный вид, будут возложены на участника долевого строительства.

8.7. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.8. Оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.9. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Квартиру только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Квартиры по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

В случае, если Цена Договора на момент передачи Квартиры Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.10. Право владения и пользования Квартирой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.11. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.12. Закрывая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. Закрывая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка. При разделе/ выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.13. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 22.08.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация Договора будет осуществлена силами Застройщика в электронном (дистанционном) порядке. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в электронном виде в формате PDF, а также скан-копию подписанного заявления на выпуск ЭЦП (электронно-цифровой подписи) в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента направления данного заявления в электронном виде представителем Застройщика на электронную почту участника долевого строительства, указанную в настоящем Договоре.

В случае государственной регистрации договора через многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), Участник долевого строительства предоставляет Застройщику

необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующих органах.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении либо «электронным письмом» по адресам, указанным в настоящем договоре. Электронное уведомление считается полученным стороной на следующий день после отправки электронного письма. Выбор способа отправки корреспонденции лежит на стороне, направляющей письма и уведомления.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

10.5. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии.

Направление претензии по адресу электронной почты подтверждает соблюдение досудебного порядка урегулирования спора (п. 5 Обзора, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020).

В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту нахождения Застройщика.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен на 7 (семи) листах с приложениями на 1 (одном) листе в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - План квартиры

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Каштановый двор»

Юридический адрес: 690001, г. Владивосток, ул.
Светланская, д. 143, помещение V

ОГРН 1182536008380

ИНН 2537135849

КПП 253601001

Адрес электронной почты: info.vl@develug.ru

Представитель по Доверенности
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик "Каштановый двор"

Участник долевого строительства

<ФИОСторона2Подробно>,
<ГодРождения> года рождения, место рождения -

<МестоРождения>, <СтрокаПаспорт>, адрес регистрации:

<СтрокаАдресПрописка>.

Банковские реквизиты:

_____/Кизим И.Е./
подпись

м.п.

_____/<ФИОСторона2Кратко>/
подпись

<ИзображениеПланировкиЭтажа>

<ИзображениеПланировки>

Объект: РФ, Приморский край, г. Владивосток, ул. Поселковая 2-я; Жилой комплекс «Каштановый двор», состоящий из четырех 25-ти этажных жилых домов с единой подземной автостоянкой. Приморский край, город Владивосток, ул. Поселковая 2-я (кадастровый номер 25:28:030005:4391), Многоквартирный дом № 4, 2 этап, земельный участок № 25:28:030005:4391, количество этажей – 26 шт., количество надземных этажей – 25 шт., количество подземных этажей – 1 шт., общая площадь здания – 18 815,3 кв.м.), материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «В», сейсмостойкость – 6 баллов), на земельном участке с кадастровым номером 25:28:030005:4391 по адресу: Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Поселковая, 2-я.

Условный номер Квартиры №<НомерКвартиры>, месторасположение Квартиры <КодКвартиры>, расположенная на <НомерЭтажа> этаже, в <НомерПодъезда> подъезде, <НомерНаЭтаже> -я по часовой стрелке от входа

Общая площадь с холодными помещениями кв.м.: <ПроектнаяОбщаяСХолодными>

Общая площадь кв.м.: <ПроектнаяОбщая>

Жилая площадь кв.м.: <ПроектнаяЖилая>

Веранда – х 1,0 = кв.м.

Представитель по Доверенности

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Каштановый двор"

_____/Кизим И.Е./

подпись

М.П.

_____/<ФИОСтрана2Кратко>/

подпись