

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве жилого дома «Комплекс жилых домов "Победа" в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 1 этап строительства. Жилой дом №1» с использованием счета эскроу

г. Владивосток

«___» _____ 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ» (далее - ООО Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Дарьинского Владислава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

Гражданин Российской Федерации

пол _____, дата рождения ____, место рождения ____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой Стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1. Застройщик (Бенефициар) — юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство, а также опубликованной Проектной декларации.

1.2. Участник долевого строительства (Депонент) — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора принимает участие в долевом строительстве Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства, открывает Счет эскроу в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для оплаты цены Договора путем внесения на такой счет денежных средств, подлежащих перечислению Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Объект – «Комплекс жилых домов "Победа" в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 1 этап строительства. Жилой дом №1», расположенный по строительному адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 59, стр. 1, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Множквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей	26; в том числе подземных этажей - 1
Общая площадь объекта	18 945,6кв.м
Каркас	Монолитный железобетон
Материал наружных стен	Из мелкоштучных каменных материалов
Внутренние стены	Монолитный железобетон, блоки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В (Высокий)
Сейсмостойкость	6 баллов

После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

Земельный участок - земельный участок с кадастровым № 25:28:050049:5848, площадью 8643 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); объекты гаражного назначения; дошкольное, начальное и среднее общее образование; бытовое обслуживание; магазины; общественное питание; обеспечение внутреннего правопорядка; коммунальное обслуживание», для целей строительства многоэтажной жилой застройки с помещениями нежилого назначения, стоянки автотранспорта (в том числе отдельно размещенной на участке). Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, р-н. г. Владивосток, принадлежащем Застройщику на основании Договора аренды земельного участка от 15.09.2021 № 05-050049-Ю-Д-МС-00474, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.10.2021 года сделана запись регистрации № 25:28:050049:5848-25/056/2021-2.

1.4. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней лоджиями в соответствии с п. 2.1 Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. Федеральный закон № 214-ФЗ — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства определяется в момент подписания Договора на основании проектной документации в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, за исключением лоджий, балконов, террас, эксплуатируемой кровли

1.7. Приведенная площадь Объекта долевого строительства — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий, веранд, балконов, террас с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона № 214-ФЗ.

1.8. Договор счета эскроу – трехсторонний Договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом Участнику долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.9. Депонируемая сумма/Депонированная сумма – денежные средства, вносимые / внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику. Размер Депонируемой суммы /Депонированной суммы соответствует цене Договора.

1.10. Счет эскроу - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях их передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом №214-ФЗ.

1.11. Уполномоченный Банк (Эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО «Сбербанк», запись о включении Банка в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 16.08.2002 г., генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481, выдана Банком России 11.08.2015 г., Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893,

ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК 044525225, адрес эл. почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, тел.: 8-800-707-00-70 доб. 8-800-200-57-03.

1.12. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство от 01.06.2022 № RU25304000-43-2022, выданного Администрацией г. Владивостока, Внесения изменений от 16.08.2022г. в Разрешение на строительство от 01.06.2022 № RU25304000-43-2022, выданного Администрацией г. Владивостока.

1.13. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ, размещена в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://www.наш.дом.рф/>.

1.14. Настоящий Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Технические характеристики подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта (квартиры):

Условный номер (в соответствии с проектной документацией)	
Назначение	
Вид помещения	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнат	
Общая площадь Объекта долевого строительства	
Приведенная площадь Объекта долевого строительства	
Расположение в пределах строительных осей	
Количество лоджий	
Площадь лоджии с коэффициентом 0.5	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования	

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в **Акте приема-передачи** Объекта долевого строительства.

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

- Несущие конструкции (колонны, диафрагмы)- монолитный железобетон
- Наружные стены – из монолитного железобетона и кирпича с утеплением.
- Внутренние стены – монолитный железобетон, блоки; часть межкомнатных перегородок из железобетона и легких блоков.
- Дверь металлическая входная без отделки откосов.
- Остекление - двойной стеклопакет в ПВХ профиле с установкой наружного отлива, без отделки внутренних откосов, без подоконника. Предусмотрено остекление лоджий.

- Потолок – монолитное перекрытие.
- Пол – монолитное перекрытие без устройства цементно-песчаной стяжки.
- Смонтирован вытяжной вентиляционный короб.
- Отопление – система коллекторная горизонтальная. Разводка по полу и по стенам с установкой радиаторов отопления. Предусмотрена установка приборов учета тепла.
- Водоснабжение - стояковая система; холодное и горячее водоснабжение с установленными секущими вентилями и заглушками, и индивидуальными приборами учета.
- Канализация - стояки с тройниками для подключения сантехнического оборудования и временными заглушками.
- Сети связи - предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, стационарного телефона посредством заключения договора с компанией поставщиком услуг.
- Электропроводка – кабель электрический заведен в помещение (без распределительной коробки); внутренняя электроразводка и электроосвещение в Объекте отсутствует.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, в т.ч. без возведения перегородок внутри Объекта (кроме несущих и перегородок санузлов), мебелировки, а также разводки инженерных коммуникаций (за исключением отопления)

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 и увеличения цены Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1 Договора, на цену 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющую _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) определяется в размере _____ рублей, НДС не облагается.

Расчеты между Сторонами осуществляются с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте). Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), после государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Приморскому краю, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.2. Для целей расчета по Договору Застройщик (в Договоре счета эскроу также - Бенефициар), Участник долевого строительства (в Договоре счета эскроу также – Владелец счета, Депонент) и ПАО Сбербанк (далее по тексту и в Договоре счета эскроу также - Банк, Эскроу-агент) заключают Договор счета эскроу, для чего Застройщик направляет в Банк оригинал (файлы Договора и усиленной квалифицированной электронной подписи) заключенного с Участником долевого строительства и зарегистрированного в установленном порядке Договора, а также согласованные с Участником долевого строительства и подписанные со своей Стороны индивидуальные условия Договора счета эскроу, соответствующие условиям настоящего Договора. Банк в присутствии Участника долевого строительства открывает на его имя счет эскроу, информация об открытии которого направляется Банком в адрес Застройщика и Участника долевого строительства. Срок условного депонирования денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу устанавливается до 30 июня 2027 г.

В соответствии с условиями Договора счета эскроу Участник долевого строительства в срок, определенный настоящим Договором, вносит (депонирует) денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу для их учета и блокирования Банком до

наступления условий, определенных п.6 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, и перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении таковых. До наступления указанных условий ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

3.3. Денежные средства вносятся на счет эскроу после государственной регистрации Договора на срок условного депонирования денежных средств в следующем порядке и в следующие сроки:

- единовременно - вся сумма платежа не позднее 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора.

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

3.5. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет отличаться более, чем на 0,5 кв.м в большую или меньшую сторону по сравнению с планируемой Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

3.6. Участнику долевого строительства после получения данных произведенных кадастровым инженером обмеров, по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

3.7. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет больше или меньше планируемой Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, более чем на 0,5 кв. м, цена Договора изменяется, Стороны в течение 10 рабочих дней с даты уведомления, предусмотренного п.3.6. Договора, заключают дополнительное соглашение к Договору и производят расчеты. Неисполнение, либо ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств по внесению указанных в п.3.1 Договора сумм на счет эскроу является основанием для отказа Застройщика от исполнения Договора (расторжения Договора) в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.8. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, осуществляются в соответствии с Налоговым кодексом РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора в срок, установленный Договором, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора, установленной в п.3.1 Договора.

4.1.2. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия и о последствиях бездействия участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства (лично под подпись или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении)

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, в степени готовности, предусмотренной п. 2.1., 2.2. Договора.

4.1.4. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

4.1.5. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения проектную декларацию, а также в проектную документацию строящегося Объекта.

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

4.2.3. Досрочно завершить строительство Объекта и до истечения установленного данным Договором срока, досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, определенном пунктами 4.1.2.- 4.1.4. Договора.

4.3. Участник долевого строительства вправе:

4.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Объекта.

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

4.4. Участник долевого строительства обязан:

4.4.1. Обеспечивать финансирование строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме долевого участия, определяемого в пункте 3 Договора.

4.4.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты 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 др. расходы) с даты подписания Акта приема-передачи (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).

4.4.3. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. При этом Участник долевого строительства обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами РФ согласно действующему законодательству РФ и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов РФ. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

4.4.4. 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).

4.4.5. В случае необходимости нотариального оформления документов на Объект долевого строительства, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

4.4.6. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования.

4.4.7. После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению в обслуживающую организацию платы за содержание и ремонт Объекта долевого

строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, а также платы за коммунальные услуги.

4.4.8. Соблюдать требования, установленные в инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.4.9. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. По завершении строительства и получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Застройщик передает Участнику долевого строительства по подписываемым Сторонами Актам приема-передачи Объект долевого участия с описанием основных характеристик жилого помещения, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства обязательств по оплате, установленных разделом 3 Договора.

5.2. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию Объекта – **IV квартал 2026 года.** Датой ввода Объекта в эксплуатацию (завершение строительства) является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

5.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого участия Участнику долевого строительства - не позднее **30 сентября 2027 года.**

5.3.1. Застройщик не менее чем за **1 (один) месяц** до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого участия направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства (лично под подпись или заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении)

5.4. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре адресу для корреспонденции.

5.5. Участник долевого строительства, получивший уведомление, указанное в п.5.4 Договора, обязан принять Объект долевого участия либо дать мотивированный отказ от его приемки в течение **7 (семи) календарных дней** с даты получения такого уведомления.

5.6. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого участия, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности к передаче необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его либо по причине истечения срока хранения уведомления, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.7. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого участия Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

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

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.5.3 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении **2 (двух) месяцев** со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или

иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

5.10. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указываются несоответствия объекта долевого строительства требованиям, указанным в Акте приема-передачи. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра для устранения указанных в акте осмотра недостатков в разумный согласованный Сторонами срок. После устранения недостатков Участник долевого строительства повторно подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его Стороны претензий к Застройщику.

5.11. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а также и иным строительным нормам.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Объекте.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если возникли:

- вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,
- при нарушении Участником долевого строительства требований технических регламентов иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами,
- вследствие нарушения предусмотренных предоставленных Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого

строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и считаются заключенными (вступившими в силу) с даты такой регистрации

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора.

7.3. Взятые Сторонами на основании настоящего Договора обязательства прекращаются с момента их исполнения, а именно:

- обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;
- обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и с даты принятия Объекта долевого строительства от Застройщика;
- по истечении срока гарантийных обязательств.

7.4. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, в одностороннем внесудебном порядке, в судебном порядке по решению суда по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.5. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение настоящего Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары, массовые заболевания (эпидемии) и тому подобное, и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, в разумный срок с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана

известить в письменной форме другую Сторону без промедления, в разумный срок с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы.

10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

10.1. Споры, возникающие при исполнении условий Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров.

10.2. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать досудебный претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) рабочих дней с момента окончания срока рассмотрения претензии.

10.3. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

10.4. К претензии должны прилагаться документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Если претензия направлена без документов, подтверждающих полномочия лица, которое ее подписало, то она считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

10.5. При невозможности устранить разногласия в порядке переговоров, все споры, разногласия, требования или претензии, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, подлежат окончательному разрешению в суде по месту нахождения Застройщика.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.2. Участник подтверждает, что он ознакомлен с исходно-разрешительной документацией, а также с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

11.3. Настоящим Участник долевого строительства во время действия Договора выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта, при условии, что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.1. Договора.

11.4. До подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданным позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон Договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

12.3. Обмен информацией между Сторонами по вопросам исполнения Договора, получение одобрений, подтверждений и согласований осуществляется в письменной форме.

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

12.5. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору в течение 3 (трех) дней с момента, как им стало известно об этом.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие действует в течение срока действия Договора и 5 (пяти) лет после исполнения или расторжения Договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с Проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со Стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.8. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, один – для Застройщика, один – для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.9. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются Приложение № 1 – Планировка этажа и план объекта долевого строительства (графическое изображение).

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»	ФИО _____
690002, Приморский край, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, дом 59, этаж 9, офис 19 ИНН 2543097430, КПП 254301001 ОГРН 1162536071290 Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск р/сч: 40702810150000037174 к/сч: 30101810600000000608 БИК 040813608	Регистрация по месту жительства _____ Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по Договору: _____ Адрес эл. почты: Подпись _____
Генеральный директор	

В.В. Дарьинский

М.П.
