**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| гор. Владивосток | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Фронтон»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, ОГРН 1192536014990, ИНН 2536317204, адрес местонахождения: 690034, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, д. 4Ж, пом. 1-10, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, *дата и место рождения*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *гражданство*: Российская Федерация, *пол*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *семейное положение*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *паспорт*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *зарегистрирован\_\_\_ по адресу*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (с изменениями и дополнениями) (далее – Закон об участии в долевом строительстве), заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

## 1. Предмет договора

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом поз. 3 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:1872, расположенном по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, д. 135 (далее по тексту - «Многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства, - при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

**- вид:** многоквартирный дом;

**- назначение:** жилое;

**- количество секций:** 1 секция;

**- количество этажей:** 26 этажей;

**- общая площадь Многоквартирного дома:** 18 936,7 квадратных метра;

**- материал наружных стен:** монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

**- материал поэтажных перекрытий:** монолитный железобетон;

**- класс энергоэффективности:** А (очень высокий);

**- класс сейсмостойкости:** 6 баллов.

**- иные характеристики:** без мусоропровода.

**1.1.1.** Объектом долевого строительства является входящая в состав Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, **квартира** (жилое помещение) **с условным номером   
\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, расположенная на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже, номер на площадке \_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, количество комнат \_\_ (\_\_\_\_), площадь комнат \_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. метров, соответственно, количество помещений вспомогательного использования \_\_\_ (кухня, прихожая, коридор, совмещенный санузел 1, санузел 2, гардероб), площадь помещений вспомогательного использования: \_\_\_\_ кв. метров (кухня), \_\_\_\_\_\_\_ кв. метров (прихожая), \_\_\_\_\_\_\_ кв. метров (коридор), \_\_\_\_\_\_ кв. метров (совмещенный санузел 1), \_\_\_\_\_\_ кв. метров (санузел 2), \_\_\_\_ кв. метров (гардероб), имеется лоджия площадью \_\_\_\_ кв. метров (не входит в общую площадь), площадь квартиры с учетом площади лоджии \_\_\_\_\_ кв. метров, а также общее имущество в Многоквартирном доме пропорционально площади Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Объект долевого строительства» или «Квартира»).

Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем подпункте, является проектной и будет уточнена после проведения обмеров фактической площади Объекта долевого строительства кадастровым инженером при подготовке технического плана Многоквартирного дома для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и для постановки Многоквартирного дома на кадастровый учет.

Расположение Объекта долевого строительства указано на плане этажа Многоквартирного дома (без выделения общего имущества), являющемся Приложением № 1 к Договору.

**1.1.2.** Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а именно:

**1.1.2.1.** Полы - без цементной стяжки и напольного покрытия;

**1.1.2.2.** Потолки – без отделки (без штукатурки, шпаклевки и окраски);

**1.1.2.3.** Перегородки санузла (если предусмотрены между ванной комнатой и туалетом) – без отделки (без штукатурки, окраски, облицовки плиткой);

**1.1.2.4.** Без межкомнатных перегородок. Внутриквартирные стены – без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски, оклейки обоями);

**1.1.2.5**. Окна ПВХ с двойным стеклопакетом с отливами в наружные стороны без подоконной доски, включая внешнее остекление лоджий;

**1.1.2.6.** Двери - только входная в Квартиру (металлическая), без откосов с внутренней стороны Квартиры, без внутриквартирных (межкомнатных) дверей;

**1.1.2.7.** Электроснабжение (электрика) – электросчетчик и устройство защитного отключения в щитах учета в местах общего пользования, без внутриквартирных разводок, без электрооборудования (в т.ч. без электроплит), без оконечных устройств (розеток, выключателей, осветительных приборов и др.), с установкой временного щита механизации для проведения отделочных работ;

**1.1.2.8.** Отопление – горизонтальная разводка по полу с поквартирным вводом, с установкой индивидуальных счётчиков тепловой энергии с доступом в местах общего пользования, радиаторы (согласно проекту), без полотенцесушителя;

**1.1.2.9.** Горячее и холодное водоснабжение – на отводе в Квартиру заглушки после прибора учета водопотребления, без горизонтальной разводки по Квартире до мест установки сантехприборов;

**1.1.2.10.** Без сантехприборов – без ванн, без унитазов, без умывальников, без моек;

**1.1.2.11.** Канализация - без разводки по Квартире, с заглушками на стояке, без горизонтальной разводки по Квартире до мест установки сантехприборов, стояк канализации - полипропиленовый;

**1.1.2.12.** Интернет, телевидение, телефонизация – единый кабельный ввод в Квартиру осуществляется провайдером услуг по отдельному договору с абонентом, без внутриквартирной разводки и установки оконечных устройств;

**1.1.2.13.** Лоджии – остекление между комнатой и лоджией ПВХ однокамерный стеклопакет, без отделки (без штукатурки, шпаклевки и окраски стен, пола и потолка).

**1.1.2.14.** Стоимость оборудования (мойки, унитазы, умывальники, электроплиты, кондиционеры и др. оборудование), не установленного в Квартире, в цену Договора не входит.

**1.2.** Правовыми основаниями для заключения настоящего договора являются:

**1.2.1.** Договор аренды земельного участка № 25-28-010043-Ю-Р-НР-00496 от 16 октября 2020 года, заключенный с управлением муниципальной собственности г. Владивостока, зарегистрирован в ЕГРН 16 ноября 2020 года за № 25:28:010043:1872-25/056/2020-2;

**1.2.2.** Разрешение на строительство от 02 ноября 2022 года № 25-28-116-2022, выданное Застройщику администрацией г. Владивостока.

**1.3.** После окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 6 (Шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего договора, но не позднее 31 декабря 2026 года.

**1.4.** Привлечение средств Участника долевого строительства производится в соответствии с проектной декларацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (далее по тексту – Проектная декларация). На момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и иной информацией, подлежащей раскрытию в Единой информационной системе жилищного строительства. Раскрытие информации Застройщиком осуществляется путем размещения информации на Интернет-сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу НАШ.ДОМ.РФ.

**1.5.** Денежные средства Участника долевого строительства на строительство Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства привлекаются путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном пунктом 15.4 Закона об участии в долевом строительстве и настоящим договором.

# 2. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства.

**2.1. Застройщик:**

**2.1.1.** Самостоятельно выполняет функции заказчика-застройщика. Вправе привлекать специализированные организации для выполнения функции заказчика, генерального подрядчика.

Обеспечивает соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации, а также соблюдение сроков представления отчётности и выполнение иных обязательств, установленных Законом об участии в долевом строительстве и иными нормативными актами Российской Федерации.

**2.1.2.** Обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, принимает на себя обязательства по заключению договора с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

**2.1.3.** Осуществляет оформление всей документации на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдает требования проекта и допускает отступления от него только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**2.1.4.** В случае необходимости выполнения дополнительных работ вправе вносить изменения в проектную документацию, после чего обязан внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать указанные изменения в порядке и сроки, установленные установленном Законом об участии в долевом строительстве.

**2.1.5.** Ведет бухгалтерский учет денежных средств, направляемых на строительство Многоквартирного дома, привлеченных кредитных и заемных средств, денежных средств, поступивших на счета эскроу по договорам участия в долевом строительстве, контролирует соответствие фактических затрат сметам, предоставляет информацию уполномоченным и контролирующим органам в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**2.1.6.** Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ и Объекта долевого строительства, соответствующее условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, градостроительным и техническим регламентам и иным установленным обязательным требованиям.

**2.1.7.** Не принимает на себя обязанности по постановке Многоквартирного дома на кадастровый учет и по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, кроме случаев регистрации права собственности Участника долевого строительства на основании одностороннего акта, а также обязанности по уплате связанных с этим расходов, налогов и сборов, в связи с тем, что постановка Многоквартирного дома на кадастровый учет осуществляется органом, выдавшим разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участников долевого строительства самостоятельно после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**2.2. Участник долевого строительства:**

**2.2.1.** Обязан в сроки и в размере, которые установлены Сторонами в настоящем договоре, уплатить цену Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, являющемся уполномоченным банком, предоставившим Застройщику целевой кредит на строительство Многоквартирного дома.

**2.2.2.** Имеет право получать информацию о ходе строительства Многоквартирного дома и объеме выполнения работ, а также высказывать свои замечания и предложения по поводу строительства, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную и производственную деятельность Застройщика.

**2.2.3.** Имеет право передавать (уступать) третьим лицам права требования и одновременно неисполненные обязательства по Договору (в части обязательств по получению Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи, по выплате неустоек за нарушение обязательств по Договору, по доплате цены Договора в связи с изменением фактической общей площади Объекта долевого строительства и пр.) при условии обязательного получения предварительного письменного согласия Застройщика на заключение договора уступки прав требования и/или перевода долга. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (Пяти) дней со дня заключения соответствующего договора уступки прав требования и перевода долга, при этом:

2.2.3.1. Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

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

2.2.3.3. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему договору или перехода прав требований по настоящему договору по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

**2.2.4.** Дает свое согласие на постановку Многоквартирного дома на государственный кадастровый учет в качестве объекта незавершенного строительства и на государственную регистрацию права собственности Застройщика на строящийся Многоквартирный дом в качестве объекта незавершенного строительства в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Росреестра по Приморскому краю. Дополнительное получение согласия Участника долевого строительства на государственную регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства не требуется.

**2.2.5.** Выражает свое согласие на обработку Застройщиком в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения настоящего договора, включая сбор, систематизацию, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу управляющей организации), следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, страховое свидетельство, счета в банках, адрес места жительства, телефонный номер. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве. Данное при подписании настоящего договора согласие действует до даты отзыва (в случае направления отзыва).

**2.2.6**. Не вправе проводить какие-либо самостоятельные строительные-монтажные работы на фасаде (внешней стене) Многоквартирного дома, влекущие изменение внешнего вида фасада, с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента истечения гарантийного срока, указанного в настоящем Договоре, без согласования с управляющей организацией и без разрешения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме. В противном случае результаты работ могут быть демонтированы без возмещения стоимости материалов и работ, а также с Участника долевого строительства и управляющей организации контролирующими органами может быть взыскан штраф за несоблюдение правил пользования, содержания и ремонта жилых домов.

**2.3. Передача Объекта долевого строительства:**

**2.3.1.** Застройщик в письменной форме направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в пределах срока начала передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 1.3. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение   
30 (Тридцати) дней (срок окончания передачи) со дня, следующего за днём получения Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами при условии, что все взаиморасчёты, предусмотренные настоящим Договором, завершены, в т.ч. по п. 3.3 настоящего договора.

**2.3.2.** В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в том числе в случае неисполнения обязательства, предусмотренного п. 3.3 настоящего Договора, что также будет считаться уклонением, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 6 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства с момента составления Застройщиком одностороннего акта.

**2.3.3.** С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

**2.3.4.** В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 1.3 настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

**2.3.5.** Участник долевого строительства, его правопреемники и приобретатели прав при уступке прав по Договору вправе обратиться в регистрирующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его правопреемниками (приобретателями прав) акта приема-передачи соответствующего Объекта долевого строительства.

**2.3.6.** Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 1.3 настоящего Договора, что не будет являться досрочной передачей Объекта долевого строительства и не требует получения согласия Участника долевого строительства.

**2.3.7.** У Участника долевого строительствапри возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном 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.

**3. Цена договора, порядок ее уплаты**

**3.1.** Цена настоящего Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** (далее по тексту – Цена Договора).

Цена настоящего Договора определена с учетом общего имущества всего Многоквартирного дома пропорционально проектной общей площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и проведение работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному дому территории и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика составляют разницу между фактическими затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства и ценой настоящего Договора.

В соответствии с подпунктом 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ услуги Застройщика, оказываемые на основании настоящего договора, освобождены от обложения налогом на добавленную стоимость (НДС).

**3.2.** Уплата Цены Договора Участником долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (эскроу-агент), по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с [частью 6](consultantplus://offline/ref=A23CE3577F805BC46A00EA8EBD6386C63F82ECCF5DB4CD47CDD110975585D9A516A7E2AB4B01617D996797A12009AF2001250F825939E7D9f8J2O) статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

**3.2.1.** Договор счета эскроу заключается между эскроу-агентом (полное фирменное наименование - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк, место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских), бенефициаром (Застройщиком) и депонентом (Участником долевого строительства).

**3.2.2.** Договор счета эскроу предусматривает следующие условия и сроки оплаты Цены Договора и перечисления указанной суммы Застройщику:

3.2.2.1. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(Цена Договора)*.

3.2.2.2. Перечисление депонентом депонируемой суммы на счет эскроу (оплата Цены Договора) осуществляется в течение 5 (Пяти) дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

3.2.2.3. Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.2.2.4. Порядок перечисления Застройщику (бенефициару) денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства на счет эскроу:

3.2.2.4.1. Застройщик предоставляет в ПАО Сбербанк в порядке, установленном договором счета эскроу, разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

3.2.2.4.2. Не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком в ПАО Сбербанк документов, указанных в пп. 3.2.2.4.1 настоящего договора, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства по настоящему договору на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора, перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

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

3.2.2.4.4. В случае прекращения договора счета эскроу в результате расторжения настоящего договора или при отказе Участника долевого строительства от настоящего договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом, возврат денежных средств осуществляется в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве и заключенным договором счета эскроу.

**3.2.3.** Обязательства по оплате услуг Застройщика считаются исполненными с момента оплаты Цены Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.2.4.** Перечисление Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора непосредственно на расчетный счет Застройщика считается ненадлежащим исполнением обязательства по оплате Цены Договора, при этом денежные средства или возвращаются Участнику долевого строительства, или перечисляются Застройщиком, по договоренности с эскроу-агентом и Участником долевого строительства, на соответствующий счет эскроу.

**3.3.** Цена Договора изменяется только на основании результатов обмера фактической общей площади построенного Объекта долевого строительства кадастровым инженером, осуществляющим подготовку технического плана Многоквартирного дома для получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, и только в случаях, если фактическая общая площадь построенного Объекта долевого строительства, указанная в техническом плане, изменится на 3 % (Три процента) и более по сравнению с проектной общей площадью, указанной в пп. 1.1.1. Договора. В случае изменения фактической общей площади построенного Объекта долевого строительства по сравнению с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пп. 1.1.1. Договора, менее, чем на 3 %, цена Договора не изменяется и дополнительные расчеты между Сторонами не производятся.

**3.3.1.** В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства на 3 % (Три процента) и более, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость указанной разницы между фактической и проектной общими площадями Объекта долевого строительства, исходя из цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, рассчитанной путем деления Цены Договора на общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пп. 1.1.1. настоящего Договора, в безусловном порядке до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Денежные средства в счет доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства также подлежат размещению на счете эскроу, на котором Участником долевого строительства размещены денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора, или, в случае если до проведения дорасчетов было осуществлено раскрытие счета эскроу в связи с вводом Многоквартирного дома в эксплуатацию, доплата осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении Застройщика об изменении общей площади Объекта долевого строительства;

**3.3.2.** В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства на   
3 % (Три процента) и более, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства стоимость указанной разницы между фактической и проектной общими площадями Объекта долевого строительства, исходя из цены одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, рассчитанной путем деления Цены Договора на общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пп. 1.1.1. настоящего Договора, после раскрытия счета эскроу, на котором Участник долевого строительства размещал денежные средства в счет оплаты цены настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства заявления о возврате излишне уплаченных денежных средств, на банковский счет, указанный в заявлении Участника долевого строительства о возврате излишне уплаченных денежных средств.

**3.4.** Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком производить изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства (осуществлять перепланировку) до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. В противном случае ответственность за осуществление таких изменений несет Участник долевого строительства.

**3.5.** Дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся, и Застройщик не обязан возвращать Участникам долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

**3.6.** В случае, если объем денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства, превысит фактические затраты Застройщика на строительство Многоквартирного дома в части Объекта долевого строительства, то сумма такого превышения возврату Участнику долевого строительства не подлежит и будет являться выручкой (экономией) Застройщика.

**3.7.** Расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства в случае необходимости несения таких расходов.

**4. Ответственность сторон**

**4.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.** В случае нарушения предусмотренного настоящим 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 акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

**4.3.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

**5.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.2.** Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон в любое время.

**5.3.** Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

**5.4.** При одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора и размещенные на счете эскроу, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве и Гражданским кодексом РФ.

**6. Эксплуатация и охрана Объекта долевого строительства**

**6.1.** Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома до выбора собственниками помещений в Многоквартирном доме управляющей организацией или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома в период с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**7. Гарантии**

**7.1.** Застройщик гарантирует, что он является арендатором земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом.

**7.2.** Застройщик гарантирует, что им получено разрешение на строительство Многоквартирного дома, оформленное в установленном законом порядке, и указанное разрешение действует в настоящее время.

**7.3.** Застройщик гарантирует, что им размещена Проектная декларация в установленном законом порядке и в Проектной декларации указана достоверная и полная информация о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома.

**7.4.** Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо обременений земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, кроме указанных в Едином государственном реестре недвижимости, а также отсутствие прав и правопритязаний на Объект долевого строительства, отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Объекта долевого строительства, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений, кроме предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. После подписания настоящего договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Объекта долевого строительства.

**7.5.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**7.5.1.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи в отношении Объекта долевого строительства.

**7.6.** В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или указанных в [ч. 1](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=101448;fld=134;dst=100243) ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику по своему выбору требования, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

**7.7.** Участник долевого строительства не возражает и согласен с тем, что Застройщик в период действия настоящего Договора может по своей инициативе для целей, связанных со строительством Многоквартирного дома, продлением срока действия правоустанавливающих документов и иных целей, связанных с реализацией проекта строительства Многоквартирного дома, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный дом как на объект незавершенного строительства, разделить (размежевать) земельный участок, в результате чего может быть сформирован новый земельный участок с новым кадастровым номером, на котором расположен Многоквартирный дом, установить на части земельного участка сервитут для прокладки сетей инженерно-технического обеспечения, а также Застройщик вправе передать (уступить) полностью или частично право аренды земельного участка третьим лицам в целях продолжения или завершения строительства Многоквартирного дома.

**8. Иные условия Договора**

**8.1.** Все вопросы, не урегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом об участии в долевом строительстве.

**8.2.** В случае изменения своего местонахождения, почтового адреса, номеров телефонов, адреса электронной почты или банковских реквизитов Участник долевого строительства обязан в пятидневный срок уведомить об этом Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае неисполнения данного требования Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений другой стороны как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

**8.3.** Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении Договора, разрешаются путем переговоров Сторон путем обязательного направления другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения уведомления.

**8.4.** В случае недостижения Сторонами соглашения, споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.5.** Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для хранения в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**8.6.** Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**9. Приложения**

**9.1.** Приложениями к настоящему Договору являются:

**9.1.1.** Приложение № 1 - План этажа многоквартирного жилого дома поз. 3 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:1872, расположенном по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, д. 135, с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже **(на 1 (Одном) листе).**

**10. Адреса, банковские реквизиты и подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **Специализированный Застройщик**  **«Фронтон»**  Адрес: 690034, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, д. 4Ж, пом. 1-10  ОГРН 1192536014990, ИНН 2536317204,  КПП 253601001 | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *дата и место рождения*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *гражданство*: Российская Федерация  *пол*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, *семейное положение*: \_\_\_\_\_\_\_\_  *паспорт*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *зарегистрирован по адресу:* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *контакты:* тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *электронная почта:* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *ИНН* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  *СНИЛС* **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Представитель**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий по доверенности** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

*Приложение № 1*

*к договору участия в долевом строительстве*

*№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года*

**План этажа многоквартирного жилого дома поз. 3 по адресу: г. Владивосток, ул. Зеленый бульвар, на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010043:1872, расположенном по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Нейбута, д. 135, с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер**  **квартиры** | **Этаж** | **Номер на площадке** | **Кол-во комнат** | **Общая площадь (проектная),**  **кв. м.** |
|  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик**  **«Фронтон»** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Представитель**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий по доверенности** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |