

**ДОГОВОР № XX-3  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Владивосток

«XX» XXXX 20XX г.

**Общество с ограниченной ответственностью с иностранными инвестициями «Армада»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» (Свидетельство о государственной регистрации серия 25 № 002775359, выдано 21.03.2007 г., ОГРН 1072538003031, ИНН 2538108358), в лице генерального директора Рябова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин/ка РФ **XXXXXX**, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) с привлечением денежных средств уполномоченного банка АО «Банк ДОМ.РФ» средств **РФ, Приморский край, г. Владивосток, в районе Мусоргского, д.2; «Группа многоквартирных жилых домов «Чайка» в районе ул. Мусоргского, 2 в г. Владивосток»; Третий этап строительства: «Многоквартирный жилой дом № 3»** (далее - Жилой дом), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – нежилое помещение офис, имеющую характеристики, указанные в п. 1.2. настоящего договора (далее – офис) в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять офис при наличии разрешения на ввод соответствующего Жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Характеристики офиса, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора:

<b>Отметка:</b>	<b>XXX</b>
<b>Секция:</b>	<b>XXX</b>
<b>Оси:</b>	<b>XXX</b>
<b>Условный номер:</b>	<b>XXX</b>
<b>Площадь:</b>	<b>XXX</b>

Проектная площадь офиса является ориентировочной и после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных обмеров органом технической инвентаризации, проведенных после окончания строительства и указанных в техническом плане (паспорте) на Жилой дом в отношении офиса.

1.3. План офиса с расположением на этаже определяются в Приложении № 1 к настоящему договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в офисе, и общая характеристика Жилого дома, определяются в Приложении № 2 к настоящему договору. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

1.4.1. Разрешение на строительство № RU 25304000-681/2016 от 26.12.2016 г., выдано Администрацией г. Владивостока, срок действия Разрешения на строительство 30.03.2024 г.

1.4.2. Проектная декларация размещена в *Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС): наш.дом.рф.*

**На момент подписания настоящего Договора «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией.**

1.5. Права Застройщика на земельный участок (кадастровый номер 25:28:050037:203, площадь 33829 кв. м.) - собственность. Права Застройщика на земельный участок подтверждает: Свидетельство о государственной регистрации права 25-АБ 754631, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» марта 2012 года сделана запись регистрации № 25-25-01/012/2012-345.

1.6. Застройщик гарантирует, что права на офис, указанный в п. 1.2. настоящего договора, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств.

1.7. Договор об участии в долевого строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.8. Объект – офис передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи **до 31 декабря 2025 года.**

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения офиса до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

1.10. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства - 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

1.11. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.12. Застройщик не несет ответственности (гарантийных обязательств) за недостатки (дефекты) офиса, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, лоджий и террас, связанных с их нахождением в таком помещении, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие естественного износа и снижения эксплуатационных характеристик, связанных с истечением расчетного срока использования офиса, вспомогательных помещений или их частей, нарушения требований технических и

градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие работ проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами в офисе и вспомогательных помещений без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ, пренебрежения правилами установки и использования сантехники и бытовых приборов, выхода из строя оборудования и элементов конструкции, изначально принятых без претензий по акту приема-передачи, или поврежденных жильцами при эксплуатации, аварийных ситуаций, связанных с нарушением работы отопления, канализации, водопровода, вентиляции, водостоков, спровоцированных жильцами, а также если эти недостатки объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства», представленной участнику долевого строительства при передаче помещения.

- 1.13. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре офисе и подписании передаточного Акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц, в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Данное правило действует только в случае, если Участник долевого строительства докажет, что возникшие в течение гарантийного срока недостатки возникли по вине Застройщика.
- 1.14. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку и хранение его персональных данных для целей выполнения условий настоящего договора, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а именно: действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.
- 1.15. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает и соглашается, что ознакомлен с Проектной документацией, Проектной декларацией, всеми характеристиками, особенностями, комплектацией и составом объекта долевого строительства, а также требованиями к содержанию и эксплуатации объекта долевого строительства и Жилого дома.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 2.1. Цена договора – общий долевого взнос, подлежащий внесению Участником долевого строительства для строительства офиса.  
**Цена договора составляет XXX (XXX) рублей (НДС не облагается)** и определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства XXX (XXX) рубль и денежных средств на оплату услуг Застройщика XXX (XXX) рублей..
- 2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевого строительстве на специальный Эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке - АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета Эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
  - 2.2.1. Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86.
  - 2.2.2. Депонент: XXX
  - 2.2.3. Бенефициар: ООО с ИИ «Армада»
  - 2.2.4. Депонируемая сумма: XXX (XXX) рублей 00 копеек.
  - 2.2.5. **Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу: в течение XXX (XXX) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.**
  - 2.2.6. Срок условного депонирования денежных средств: до 30.12.2025 года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.
  - 2.2.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № XXX-3 участия в долевого строительстве от ХХ.ХХ.20ХХ г. за нежилое пом. усл. ном. ХХХ, НДС не облагается».
  - 2.2.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
  - 2.2.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет Эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.
- 2.3. Основания для перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:
  - 2.3.1. разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, либо

- 2.3.2. сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.
- 2.4. При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно. Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Участником долевого строительства к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Участником долевого строительства, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Участником долевого строительства извещения Застройщика.
- 2.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2.5. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.
- 2.6. В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.
- 2.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 2.1. Договора цена Договора может быть изменена на условиях, указанных в п. 2.8, п. 2.9. настоящего Договора.
- 2.8. Если после проведения обмеров офиса уполномоченного органа ее общая площадь (площадь всех частей офиса, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади офиса, указанной в п. 1.2. Договора, то в целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. общей площади офиса в размере XXX (XXX) рублей. Указанная стоимость 1 кв. м. остается неизменной в течение всего срока действия Договора.
- 2.9. В случае увеличения проектной площади Объекта долевого строительства по данным экспликации уполномоченного органа, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.8. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. В случае уменьшения проектной площади Объекта долевого строительства по данным экспликации уполномоченного органа, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.8. настоящего Договора по его Заявлению.
- 2.10. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.
- 2.11. После заключения настоящего договора его цена (в его неоплаченной части) также может быть увеличена Застройщиком, в случае повышения: ставки рефинансирования (учетной ставки) Центрального банка РФ; средневзвешенной процентной ставки АО «Банк ДОМ.РФ»; тарифов на энергоресурсы; стоимости услуг, работ и материалов, технических условий и т.п. необходимых для создания Жилого дома, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.
- 2.12. Размер процентов, на которые произошло увеличения цены договора, не может превышать размер процентов, на которые произошел рост стоимости вышеуказанных тарифов, ставок, услуг, работ, материалов и т.п., указанных в п. 2.11. настоящего договора.
- 2.13. В случае если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты по строительству переданного Объекта, то такие денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.
- 2.14. В случае привлечения Застройщиком заемных денежных средств, направленных на строительство Жилого дома, Застройщик вправе компенсировать (возмещать) затраты по уплате процентов по заемным денежным средствам из денежных средств, полученных от Участников долевого строительства, на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, указанных в п. 2.1. настоящего договора.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

- 3.1. Застройщик обязуется:
- 3.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный Сторонами срок, на основании письменного извещения, полученного от Участника долевого строительства о готовности прибыть для совершения регистрационных действий, обеспечить явку представителя Застройщика в ЦЕНТРЫ И ОФИСЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ «МОИ

ДОКУМЕНТЫ» г. Владивостока со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

- 3.1.2. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: **чайка-вл.рф**, а также на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): **наш.дом.рф**. Все изменения вносятся в Проектную декларацию по объекту строительства. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.
  - 3.1.3. В порядке и сроки, установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства офис по Акту приема-передачи при условии полной оплаты цены договора, неустоек (штрафы, пени). К Акту приема-передачи офиса Застройщик прилагает «Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства», содержащую информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования **объекта долевого строительства и Жилого дома**.
  - 3.1.4. В случае если передача офиса не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.8. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи офиса от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.
  - 3.1.5. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.
  - 3.1.6. Устранить недостатки офиса в согласованный сторонами срок, в порядке п. 4.6. настоящего договора.
- 3.2. Застройщик вправе:
- 3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства.
  - 3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектными организациями внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию офиса, в части не противоречащей нормативным документам.
  - 3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в ЦЕНТРЫ И ОФИСЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ «МОИ ДОКУМЕНТЫ» г. Владивостока для осуществления государственной регистрации настоящего договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.4., настоящий договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный договор на данный офис, без уведомления Участника долевого строительства.
  - 3.2.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче офиса Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче офиса, в том числе до полной оплаты цены договора Участником долевого строительства.
  - 3.2.5. Подписать Акт приема-передачи офиса при наличии задолженности у Участника долевого строительства. В данном случае помещение считается находящимся в залоге у Застройщика до даты погашения задолженности.
- 3.3. Участник долевого строительства обязуется:
- 3.3.1. Уплатить обусловленную договором цену, неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему договору.
  - 3.3.2. Принять офис по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности офиса к передаче. Датой передачи офиса (объекта) является дата подписания сторонами Акта либо одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком при уклонении участника долевого строительства от приемки офиса.
  - 3.3.3. В случае обнаружения недостатков офиса немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.
  - 3.3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения участвовать лично или через представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, для государственной регистрации настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения со всеми документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации, при наличии письменного извещения (с указанием даты и времени) предварительно направленного Застройщику, о своей готовности в согласованный с Застройщиком срок прибыть в ЦЕНТРЫ И ОФИСЫ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ «МОИ ДОКУМЕНТЫ» г. Владивостока для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.
  - 3.3.5. Обязанность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на офис и несению связанных с этим затрат, возлагается на Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, действующих на основании нотариальной доверенности.
  - 3.3.6. До момента подписания Акта приема-передачи офиса не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.
  - 3.3.7. В случае проведения после подписания Акта приема-передачи офиса, без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ, строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние офиса и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты, связанные с проведением в офисе незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и энергоснабжение, приведение офиса в первоначальное состояние, возмещение ущерба, причиненного третьим

лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

- 3.3.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию договора либо соглашения об изменении условий настоящего договора.
- 3.3.9. В течение всего срока действия настоящего договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных, номеров телефонов и ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ, письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения. Направление Застройщиком корреспонденции, предназначенной Участнику долевого строительства, по последнему, указанному Участником долевого строительства, месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.
- 3.3.10. В случае Уступки прав по настоящему договору, уведомить Застройщика и предоставить ФИО, телефон, почтовый адрес и электронную почту нового Участника.
- 3.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления офиса до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на офис.
- 3.3.12. В 5-ти дневный срок, с даты передачи Участнику долевого строительства офиса по акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче офиса, подписанному Застройщиком, заключить с Застройщиком или управляющей организацией договор управления многоквартирным домом на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества Жилого дома, а также на оказание услуг регистрационного учета, а также иные дополнительные услуги.
- 3.3.13. Пропорционально размеру общей площади офиса компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию офиса/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), услуги регистрационного учета, а также иные дополнительные услуги.  
В случае, если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных между Застройщиком или управляющей организацией предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организацией, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.  
Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества Жилого дома, а также иные дополнительные услуги производится Участником долевого строительства управляющей организации с момента передачи Участнику долевого строительства офиса, путем подписания сторонами акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче объекта, подписанного Застройщиком, до заключения Участником долевого строительства договора управления Жилым домом с управляющей организацией.
- 3.3.13.1. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию (благоустройство и санитарное содержание общего имущества Жилого дома и придомовой территории; техническое обслуживание общих коммуникаций, инженерного оборудования; техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты; техническое обслуживание и ремонт систем вентиляции, дымоудаления и газоудаления; техническое обслуживание и ремонт системы видеонаблюдения) и текущему ремонту, взносу на капитальный ремонт общего имущества Жилого дома (асфальтобетонного покрытия; общих коммуникаций; технических устройств; конструктивных элементов), а также иные дополнительные услуги не входят в цену настоящего договора и определяется управляющей организацией, на основании ставок (тарифов) установленных для данного вида работ и услуг по содержанию общего имущества Жилого дома, принятых в управляющей организации и действующих на момент предоставления Участнику долевого строительства данных услуг и выполнения работ.
- 3.3.13.2. Стоимость предъявляемых к оплате/возмещению затрат по коммунальным услугам (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) не входит в цену договора и ежемесячно определяется управляющей организацией расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с тарифами и условиями договоров, заключенными между управляющей организацией, Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями.
- 3.3.13.3. Указанные в настоящем пункте настоящего договора плата за содержание и текущий ремонт, взнос на капитальный ремонт общего имущества Жилого дома, коммунальные услуги, услуги регистрационного учета, а также иные дополнительные услуги ежемесячно оплачиваются Участником долевого строительства в установленные управляющей организацией сроки, на основании платежных документов, содержащих персональные данные Участника долевого строительства и предоставляемых Застройщиком или управляющей организацией в установленный договором управления срок. Оплата производится путем перечисления денежных средств в кассу либо на расчетный счет Застройщика или управляющей организации.
- 3.3.14. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

- 3.3.15. Соблюдать СанПиН 2.1.2.2645-10 Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. **ПОДДЕРЖИВАТЬ** температурный режим для жилых помещений в холодное время года не ниже 18 градусов С, в теплое время года не ниже 20 градусов С.
- 3.4. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи офиса или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче офиса.
- 3.5. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи офиса или составления Застройщиком одностороннего Акта.
- 3.6. Участник долевого строительства вправе:
- 3.6.1. Потребовать немедленного возврата денежных средств, а также уплаты процентов в двойном размере на сумму этих средств и возмещения сверх суммы процентов причиненных убытков, в случае привлечения денежных средств для строительства многоквартирного дома лицом, не имеющим на это права.
- 3.6.2. Знакомиться со следующими документами:
- разрешением на строительство;
  - технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости;
  - заключением государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
  - проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения;
  - подтверждающими права застройщика на земельный участок.
- 3.6.3. Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на офис после подписания Сторонами Акта приема-передачи помещения (название) и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора и выполнения условий п. 3.1.4, п. 3.2.5. настоящего договора.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 4.1. Передача офиса Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи офиса, одностороннему акту, при соблюдении следующих условий:
- 4.1.1. уплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов, коммунальных и иных платежей в соответствии с настоящим договором;
- 4.1.2. выполнение участником долевого строительства всех обязательств, установленных настоящим договором;
- 4.2. Не менее чем за 1 месяц до даты начала передачи офиса Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности офиса к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия офиса и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
- 4.3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом и по электронной почте с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 4.4. Участник долевого строительства, обязан принять офис по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней, с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности офиса к передаче.
- 4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия офиса, в предусмотренный п. 4.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия офиса, Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.2 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче офиса (часть 6, статья 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.). При этом риск случайной гибели офиса признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке офис, а Участник долевого строительства принимает офис по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности офиса к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с непринятием Участником долевого строительства офиса в установленный срок.

При передаче Застройщиком офиса Участнику долевого строительства по одностороннему акту, сторонами настоящего договора согласовано, что Участник долевого строительства принимает офис по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию офиса, принятой им по одностороннему акту, составленному Застройщиком он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие офиса, переданной ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

- 4.6. Акт приема-передачи офиса подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Односторонний акт передачи офиса составляется и подписывается Застройщиком.

В случае выявления недостатков, которые делают офис непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, в том числе на основании результатов экспертизы, составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика,

либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В этом случае срок передачи офиса Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства офис с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту в случае отказа Участником подписать Акт приема-передачи по необъективным требованиям.

## 5. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 5.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях:
  - 5.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
  - 5.1.2. неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ;
  - 5.1.3. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
  - 5.1.4. наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
  - 5.1.5. признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
  - 5.1.6. вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.
- 5.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:
  - 5.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
  - 5.2.2. существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
  - 5.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
- 5.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:
  - просрочки Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа,
  - систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период,
  - в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета Эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета Эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма»,
  - в случае отказа уполномоченного банка от договора счета Эскроу в одностороннем порядке при невнесении Участником долевого строительства денежных средств на счет Эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора в соответствии с п. 2.2 настоящего договора.
- 5.4. Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, по основаниям п. 5.3.
- 5.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.3 настоящего договора, а также в случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений со стороны Застройщика, Участник долевого строительства, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения, обязан оплатить Застройщику штраф в размере 1,5 % от цены договора указанной в п. 2.1. настоящего договора.
- 5.6. В случае прекращения договора счета Эскроу, денежные средства со счета Эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено

договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета Эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае не поступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета Эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета Эскроу.

- 5.7. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям, денежные средства (собственные и кредитные) возвращаются Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства (Заемщика Банка) XXX № XXX, открытый в XXX с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.
- 5.8. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пп. 5.1, 5.3 настоящего договора, уведомляет уполномоченный банк - АО «Банк ДОМ.РФ, в котором открыты счета Эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней с момента погашения записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

#### **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

- 6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается после уплаты им цены договора в полном объеме и при наличии письменной отметки Застройщика о его уведомлении на договоре уступки прав требования.
- 6.2. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета Эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований 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 договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета Эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.
- 6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи офиса.
- 6.4. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 7.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательства и штраф в размере 5 % от суммы просроченного платежа. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке, в том числе за нарушения Участником условий п. 2.9 настоящего договора.
- 7.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства офиса, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.
- 7.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации офиса, в случае причинения Участником долевого строительства, ущерба общему имуществу Жилого дома, офиса, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.) иными строительными работами в офисе (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства, обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести офис, общее имущество Жилого дома, имущество третьих лиц в



первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами) сверх неустойки. В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства, Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

- 7.5. Стороны достигли соглашения о том, что, подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу сетей: электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, ливневой канализации (объекты движимого и недвижимого имущества) в собственность органам государственной власти, РСО или иным структурам, по договору безвозмездной передачи (пожертвования) имущества или иным договорам. За исключением внутри домовых и внутри площадочных инженерных сетей и систем.

## 8. ФОРС-МАЖОР

- 8.1. Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
- 8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются справками компетентных органов.
- 8.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.
- 8.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.
- 9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 9.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на офис в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов, с соблюдением условий п. 3.3.4.
- 9.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд.
- 9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации.
- 9.6. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).
- 9.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие на передачу в залог АО «Банк ДОМ.РФ» земельного участка с кадастровым номером 25:28:050037:203 на основании кредитного договора, заключенного Застройщиком с кредитной организацией – АО «Банк ДОМ.РФ» на срок до окончания срока действия Кредитного договора или на срок до полного исполнения обязательств по Кредитному договору (в зависимости от того, что наступит раньше). Кредит предоставляется Застройщику на строительство (создание) **РФ, Приморский край, г. Владивосток, в районе Мусоргского, д.2; «Группа многоквартирных жилых домов «Чайка» в районе ул. Мусоргского, 2 в г. Владивосток»; Третий этап строительства: «Многоквартирный жилой дом № 3».**
- 9.8. Положения настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению третьим лицам, включая не связанных с исполнением пунктов настоящего договора работников Застройщика. Это условие сохраняется и после прекращения действия Договора.

9.9. Настоящий договор составлен на 10 (десяти) страницах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.10. Настоящий договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План офиса. Приложение № 2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Жилом доме, офис Участника долевого строительства. Приложение № 3: Правила проведения ремонтно-строительных работ в доме. Приложение № 4: Недостатки, по которым Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию.

#### **10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

***Застройщик:***

**ООО с иностранными инвестициями «Армада»**

690014, г. Владивосток, ул. Некрасовская, д.90

Тел.: (432) 294-80-48, info@armada-vl.ru

ОГРН 1072538003031

ИНН 2538108358, КПП253801001,

р/с 40702810800580020085

в АО «Банк ДОМ.РФ», г. Москва

к/сч 30101810345250000266, БИК 044525266

***Участник долевого строительства:***

ФИО: **XXX**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Рябов А.В./

\_\_\_\_\_/XXX./



## **I. Перечень общестроительных и специальных работ, выполняемых в помещении:**

**1. Отделочные работы.** Внутренняя отделка помещения выполнена в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими и эстетическими нормами, с применением современных отделочных материалов. Основные решения по внутренней отделке помещения:

- Стены (наружные) – выполняются из теплоэффективных блоков «Теплостен», камней бетонных стеновых с наружным утеплением минераловатными плитами и облицовкой керамогранитными плитами;
- Стены (перегородочные) – выполняются из камней бетонных стеновых;
- Пол (кроме санузла) – выполняется цементно-песчаная стяжка;
- Пол в санузле – выполняется гидроизоляция без стяжки;
- Потолок – выполняется без отделки;
- Двери (входные) – стальная дверь «Фактор К» с внутренней ламинированной отделкой «Соната» производства «Гардиан» г. Йошкар-Ола, [www.guardian-factor.ru](http://www.guardian-factor.ru) или аналог;
- Двери (внутренние) – не устанавливаются;
- Окна – оконные блоки ПВХ с двухкамерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99, с тепло- и гидроизоляцией, выполненной по периметру окна без монтажа и утепления откосов и подоконника.
- Штукатурка – цементно-песчаная, выполнена по наружным стенам.

### **2. Санитарно-технические работы и оборудование.**

- Холодное водоснабжение - выполняется монтаж стояков и поквартирных водомерных узлов в нишах мест общего пользования (коридорах) и дальнейшей прокладкой трубой до помещения с установкой секучего крана в помещении;
- Фекальная канализация - выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки.
- Санитарно-техническое оборудование: ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки не устанавливаются;
- Горячее водоснабжение - осуществляется индивидуальным электро-водонагревателем накопительного типа.

### **3. Электромонтажные работы и оборудование.**

- На вводе питания в помещение установлен щит по индивидуальной схеме для токоприемников: освещение, электро-отопление, водонагрев.
- Электрическая разводка в помещении не выполняется.

### **4. Прочее оборудование.**

- Отопление - осуществляется конверторными электронагревателями «Балу» или аналог;
- Вентиляция - приточная вентиляция с механическим побуждением;
- Противопожарная сигнализация – в помещении установлены стационарные датчики противопожарной сигнализации с выводом сигнала на общий пульт и автономные датчики.

## **II. Перечень общестроительных и специальных работ, выполняемых в местах общего пользования дома:**

**1. Отделочные работы.** Полы и стены помещений выполняются гладкими и имеют отделку, допускающую уборку влажным способом. Для отделки применяются высококачественные отделочные материалы, отвечающие необходимым эксплуатационным, эстетическим требованиям. Основные решения по внутренней отделке мест общего пользования:

- Стены внутренние – монолитные или из камней бетонных стеновых, штукатурка, покраска;
- Пол - в коридорах керамогранит; на переходных балконах, лестничных маршах, тамбурах цементно-песчаная стяжка;
- Потолок – штукатурка, покраска;
- Двери переходных балконов – металлические, противопожарные в соответствии ГОСТ Р 57327-2016.
- Двери входных групп – металлические, усиленные.
- Лоджии – выполняется эстетическое ограждение светопрозрачной конструкцией без герметизации.
- Отделка лоджии – штукатурка, покраска стен; стяжка пола.

### **2. Инженерные системы.**

- Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями АО «ДРСК» и действующими инструктивными и нормативными документами.
- Сети водоснабжения и водоотведения выполняются в соответствии с нормативными документами и техническими условиями на подключение к системам водоснабжения и канализации выданными Краевым Государственным Унитарным Предприятием «Приморский Водоканал».

- Лифты - два пассажирских и один грузопассажирский на каждый подъезд (секцию), импортного производства.
- Для сбора твёрдых бытовых отходов организуется на придомовой территории специальная площадка с мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными правилами и нормами (внутри домовый мусоропровод не предусмотрен).
- Домофоны – с разводкой по поэтажным слаботочным щиткам;
- Система п/пожарной сигнализации – с установкой поэтажных датчиков и кнопок оповещения;
- Система дымоудаления и подпора воздуха – с установкой поэтажных клапанов дымоудаления;
- Система напорного пожаротушения – с установкой поэтажных пожарных кранов.
- Система автоматического снятия показаний счётчиков.
- Система видеонаблюдения с установкой камер на территории жилого комплекса, в лифтах и в холле 1 этажа.

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО с ИИ «Армада»

\_\_\_\_\_/Рябов А.В./

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/XXX./

Правила проведения ремонтно-строительных работ в доме.

Переустройство, перепланировка, реконструкция помещения, перестановка имеющегося, либо установка дополнительного сантехнического и иного оборудования, не предусмотренных проектным решением (проектом) производится с соблюдением требований, установленных действующим законодательством РФ с соблюдением закона Приморского края от 29 сентября 2014 года № 467-КЗ «Об обеспечении тишины и покоя граждан на территории Приморского края».

**При проведении ремонтно-строительных работ запрещается:**

- осуществление действий, нарушающих требования строительных, санитарно-гигиенических эксплуатационно-технических нормативных документов, действующих для жилых зданий;
- выполнение мероприятий, влияющих на архитектурный облик жилого дома (устройство балконов, козырьков, эркеров, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков и т.п.), изменение размеров, цвета и конфигурации оконных и витражных заполнений;
- любые изменения в конструкции лоджий и их внешнего вида в том числе утепление, установка дополнительного остекления, установка систем отопления и кондиционирования, расширение оконных и дверных проемов;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки мебели, материалов и строительного мусора, отходов;
- загромождение и загрязнение материалами и строительным мусором мест общего пользования;
- сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем канализации (затвердением, загустением, разбуханием и т.п. действиями в трубах системы). Такие отходы подлежат вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора;
- установка наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на внешних стенах жилого дома. Установка внешних блоков кондиционеров допускается только в специально выделенных для этого местах и с использованием установленных застройщиком креплений и трасс в местах общего пользования;
- использование лифтов для перемещения газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей;
- изменение типа, увеличение мощности отопительных приборов, монтаж и замена запорно-регулирующей арматуры;
- закрывать без доступа, счетчики и стояки электрических, отопительных, водопроводных, дренажных и канализационных сетей при выполнении отделочных работ;
- самостоятельное отключение и перенос из проектного положения тепловых датчиков пожарной сигнализации. Для выполнения данных работ необходимо заблаговременно известить Управляющую организацию в целях приглашения специалиста;
- закрывать тепловые датчики пожарной сигнализации элементами отделки;
- проведение санитарно-технических работ на действующих стояках отопления и водоснабжения;
- производить в отношении общего имущества Дома какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности здания или изменению его конструкции, а также реконструировать, перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов общего имущества Дома без соответствующего утверждения такой реконструкции с собственниками и Управляющей компанией, без наличия всех необходимых согласований с исполнительными органами государственной власти.

При нарушении настоящих Правил, за счет виновных лиц производится приведение общего имущества, его элементов в первоначальное состояние, проводятся восстановительные работы, кроме того, виновные могут быть привлечены к административной ответственности.

Собственник обязан оборудовать помещение, в котором производит ремонт, средствами первичного пожаротушения (огнетушителями или подключенного устройства внутриквартирного пожаротушения).

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор ООО с ИИ «Армада»

\_\_\_\_\_/Рябов А.В./

\_\_\_\_\_/XXX/

**Дефекты и последствия, за которые Застройщик не несет обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию:**

- Дефекты, не являющиеся скрытыми и не отраженные в акте осмотра при приемке помещения/помещения (царапины, трещины, сколы и др.);
- Поломка оборудования или конструктивных элементов, которые во время сдачи объекта были приняты без оформления претензии по акту приема-передачи, или повреждены самим пользователем;
- Повреждения, дефекты и последствия, которые возникли в ходе нормального износа помещения (помещения) или ее частей;
- Собственником помещения нарушены требования нормативно-технических документов, проектной документации, а также иные обязательные требования к процессу эксплуатации помещения (помещения);
- Повреждения, дефекты и последствия, вызванные ненадлежащим ремонтом помещения (помещения), проведенным собственником или привлеченными им третьими лицами (утепление откосов/подоконника, сантехнические, электрические работы, нарушение гидро- и теплоизоляции и прочее);
- Выявленные дефекты/недостатки в материалах, приобретенных собственником помещения/помещения (обои, краска, напольное покрытие, инженерное оборудование и пр.);
- Износ уплотнителей, в т. ч. сантехнических приборов и оборудования;
- Повреждения или преждевременный износ, которые возникли вследствие некачественного обращения с оборудованием, выполнением сервисных или ремонтных работ, произведенных в течение гарантийного срока собственником или третьими лицами;
- Собственником не проводились (проводились некачественно) сервисные работы необходимые для нормального функционирования оборудования;
- Собственником не проводилось (проводилось некачественно) эксплуатационное обслуживание помещений;
- Собственником не поддерживался температурно-влажностный режим (отопление в холодный период);
- Недостатки, дефекты и последствия, возникшие вследствие неправильной эксплуатации помещений и оборудования (заклеивание вентиляционной решетки, изменение проектного положения и отключения в холодный период года конвекторов, не проводилось периодическое проветривание помещений и т. п.);
- Нарушение правил эксплуатации, монтажа или применения сантехнического оборудования и бытовых устройств;
- Аварийные случаи, которые связаны с отопительной, канализационной, вентиляционной, водосточной и другими системами, и появились по причине действий жильцов или управляющей компании;
- Собственником или привлеченными им третьими лицами выполнена самовольная перепланировка или переустройство помещений;
- Необоснованное завышение требований к качеству (не соответствующее проекту, ценовому уровню объекта).

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор ООО с ИИ «Армада»

\_\_\_\_\_/Рябов А.В./

\_\_\_\_\_/XXX/