

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
(Эскроу-счет)

г. Владивосток

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ФИЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Повякало Светланы Алексеевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, паспорт гражданина РФ серия _____ выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: Приморский край, гор. Владивосток _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 214-ФЗ), а при совместном упоминании 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) объект капитального строительства **«Малоэтажный многоквартирный дом со встроенной многоуровневой парковкой на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010009:4202 по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Полонского, д. 5»** (далее по тексту - «Жилой дом») и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, расположенный в Жилом доме, характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является _____ квартира, расположенная на _____ этаже, в осях _____ на отметке _____, условный номер _____ (далее по тексту - «Квартира»).

1.2.1. Общая площадь Квартиры составляет _____ кв. м (с учетом понижающего коэффициента). Квартира состоит из:

- зоны кухни, площадью _____ кв. м;
- жилая комната, площадью _____ кв. м;
- санузла, площадью _____ кв. м;
- лоджии, площадью _____ кв. м (с учетом понижающего коэффициента 0,5);

1.2.2. Общая площадь Квартиры (без учета площади, занимаемой перегородками) и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после обмеров, выполненного строительством Жилого дома (Квартиры), выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, на основании технического плана Жилого дома в отношении Квартиры. Для целей настоящего договора стороны согласовали, что допустимое изменение (в сторону увеличения или уменьшения) общей площади Объекта в сравнении с проектной общей площадью Квартиры составляет 5 (пять) % (Процентов) от общей площади Объекта. При этом стоимость Квартиры, предусмотренная п.п. 2.1 Договора изменению не подлежит

1.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома, укрупненный план Квартиры и основные характеристики Жилого дома отражены в Приложении № 1 к настоящему

Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяются в Приложении № 2 к настоящему Договору. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.4. Одновременно с правом собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.5. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании следующих документов:

1.5.1. **Разрешения на строительство от 13.09.2021 №25-RU25304000-104/2021, выданного Администрацией г. Владивостока, сроком действия до 13.09.2027г.**

1.5.2. Проектной декларации.

1.5.3. Заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям законодательства.

1.6. Проектная декларация, а также иные документы Застройщика, прочая необходимая информация о Застройщике и Жилом доме размещены в сети «Интернет» в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.7. **Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010009:4202, площадью 1 639+/- 14 кв. м, по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. о. Владивостокский, г. Владивосток, ул. Полонского, з/у 3 из земель населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная жилая застройка принадлежащем Застройщику на праве собственности.**

1.8. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств на момент подписания настоящего Договора.

1.9. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.10. Срок окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию: не позднее _____ Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - в течение _____ с даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее _____. Точная дата передачи Квартиры Участнику долевого строительства определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить участника долевого строительства о дате передачи Квартиры в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.11. Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1 Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади Квартиры и общей-площади Квартиры.

Цена на момент подписания настоящего договора составляет _____

Цена договора определяется исходя из стоимости 1 кв. м, которая составляет _____ - рублей _____ копейки и общей площади Квартиры _____ кв. м

2.2. Цена настоящего договора изменению не подлежит, в том числе и в случае изменения площади Квартиры по результатам обмера согласно п.п. 1.2.2 Договора

2.3. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора в следующем порядке:

2.3.1. Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж – _____ - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - _____ – в срок до _____ года;

Последний платеж – _____ – в срок до _____ года:

Эскроу-агент: _____ -

Сокращенное наименование: _____

ИНН _____, ОГРН _____

Место нахождения (адрес): _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон: _____

Участник долевого строительства (Депонент): _____, дата рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия _____, выдан _____, код подразделения _____.

Застройщик (Бенефициар): Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФИЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: _____ (р/с Застройщика).

2.4. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение – _____ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Срок действия Эскроу-счета с даты его открытия равен сроку условного депонирования денежных средств: до _____

2.5. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.10. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором Эскроу-счета, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию объекта.

2.6. Режим Эскроу-счета устанавливается Банком в соответствии с законодательством РФ, нормативными актами ЦБ РФ и Договором Эскроу-счета. Зачисление на Эскроу-счета иных денежных средств, помимо Депонируемой суммы не допускается.

2.7. Ни Участник долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Эскроу-счетах. На денежные средства, находящиеся на Эскроу-счетах, проценты не начисляются. Комиссионное вознаграждения Банка за предоставление услуг Эскроу-агента, услуг по открытию и ведению Эскроу-счета не взимается.

2.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на Эскроу-счет Участник долевого строительства направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты _____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или настоящий договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

2.9. При осуществлении расчетов по настоящему договору Участник долевого строительства указывает в банковском платежном поручении: **назначение платежа: «Внос по договору участия в долевом строительстве № _____.»** Датой внесения

Участником долевого строительства денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Эскроу-агента.

2.10. 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 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 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора Эскроу-счета с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-счета с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансирования терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ч. 3, 4 ст. 9 214-ФЗ.

2.11. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.12. 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 на строительство переданной Квартиры, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

3. ОСНОВАНИЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ БЕНЕФИЦИАРУ/ВОЗВРАТА ДЕПОНЕНТУ ДЕПОНИРОВАННОЙ СУММЫ

3.1. Уполномоченный Банк осуществляет перечисление с Эскроу-счета Депонированной суммы в пользу Застройщика не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком в Банк документов/сведений, являющихся основанием для перечисления Депонированной суммы Застройщику:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;
- сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого жилого или нежилого помещения, входящего в состав Жилого дома (в форме выписки из ЕГРН),
- или сведений о размещении этой информации в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>;

Вышеуказанные документы/сведения предоставлены Застройщиком в Банк до истечения Срока условного депонирования в порядке, предусмотренном заключенным между Банком и Застройщиком Соглашением.

3.2. Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы Застройщику в полном объеме в соответствии с договором Эскроу-счета;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. При возникновении оснований для перечисления Застройщику депонированной суммы и наличии задолженности по кредитному договору № _____ (Далее – Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по Кредитному договору.

После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства с Эскроу-счетов перечисляются на счет Застройщика № _____, открытый в _____.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия в предусмотренном Договором порядке.

Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.1.3. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

4.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, в состав которого входит Квартира, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.5. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафы, пени) и иных предусмотренных Договором платежей.

4.1.6. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п.1.10. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.7. Не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключить Договор управления Жилым домом с управляющей организацией.

4.1.8. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок.

4.1.9. В случае изменения данных о Застройщике и Жилом доме разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет на сайтах, указанных в п. 1.6. Договора. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным о внесенных изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которой входит Квартира.

4.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованный сторонами

срок считать настоящий договор не заключенным и не порождающим юридических последствий. Застройщик вправе заключить с другим лицом аналогичный Договор на данную Квартиру, без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Зарегистрировать право собственности на незавершенный объект строительства без согласия Участника долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Совместно с Застройщиком заключить договор Эскроу-счета на условиях, указанных в настоящем Договоре, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в предусмотренном Договором порядке.

Уплатить обусловленную Договором цену за Квартиру, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные Договором сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

4.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры. Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию Квартиры, он обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Жилого дома за период просрочки исполнения своих обязательств.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю 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.

4.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и всех изменений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию соглашения об изменении условий настоящего Договора.

4.3.6. Произвести необходимые действия для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и нести связанные с этим затраты.

4.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования, остеклением лоджий и т.п.

4.3.8. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК 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 Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и теплотери, электро- и энергоснабжение, приведение Квартиры 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.

4.3.9. Не производить строительные работы по фасаду Жилого дома до момента окончания гарантийного срока на Квартиру, предусмотренного разделом 8 настоящего Договора.

4.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов

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.

4.3.11. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Квартиры до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.3.12. Пропорционально размеру общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе 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 и пр.), услуги регистрационного учета, а также, услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется Участником долевого строительства с момента передачи Участнику долевого строительства Квартиры, путем подписания сторонами Акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Квартиры, подписанного Застройщиком, до заключения Участником долевого строительства Договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

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 организации, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

4.3.13. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, по услугам регистрационного учета, а также, по услугам службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома.

4.3.14. 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 в Квартире и Жилом доме.

4.3.15. Принять Квартиру по одностороннему акту о передаче Квартиры, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 5.7. настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

4.4.2. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры.

4.4.3. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объёме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Квартиры или иного документа о передаче Квартиры, в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта.

4.4.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

- б) полном объеме своих прав и обязанностей по договору;
- в) о Жилом доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Жилого дома;
- г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участников долевого строительства на Квартиру;
- д) о моменте возникновения права собственности Участников долевого строительства на Квартиру и на долю в общем имуществе Жилого дома;
- е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ», ч. 5 ст. 16 214-ФЗ;
- ж) о правовых основаниях строительства Жилого дома;
- з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Квартиры, бремени содержания Квартиры и соответствующей доли в общем имуществе Жилого дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.5. Застройщик и Участник долевого строительства вправе требовать от Уполномоченного Банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну по Договору Эскроу-счета. Получать информацию о совершенных операциях по Эскроу-счету, составляющую банковскую тайну, которая может быть доведена до сведения запрашивающей Стороны (Застройщика или Участника долевого строительства) в форме выписки по Эскроу-счету. Предпринимать все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации меры, необходимые и достаточные для защиты своих законных прав и интересов.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.10. настоящего Договора.

В акте приема-передачи Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация. К акту приема-передачи Квартиры прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью данного акта.

5.2. Настоящим Договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры. О досрочной передаче Квартиры Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Квартиры.

5.3. Передача Квартиры осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, а в случае наличия и неустойки (пени, штрафы) и иных платежей по Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Квартиры Участнику долевого строительства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены Договора и иных платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.5. Застройщик не менее чем, за один месяц до срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Жилого дома) с момента получения такого уведомления.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении двух календарных месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний Акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.п. 5.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 214-ФЗ и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.1.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.1.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.1.4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, при условии, что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по Договору.

6.1.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, предусмотренного разделом 7 настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае существенных нарушений со стороны Застройщика, связанных со сроком передачи Квартиры или требованиями к её качеству, установленными ч. 1 ст. 9 214-ФЗ, а также при признании Застройщика банкротом и в иных специальных случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 15.4 214-ФЗ.

7.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

7.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в состав которого входит Квартира, в том числе изменения общей площади Квартиры более 5%;

7.2.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

7.2.4. иных случаях, установленных 214-ФЗ.

7.3. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора либо его расторжение являются основанием для прекращения договора Эскроу-счета, заключенного для расчетов по настоящему Договору в соответствии с ч. 7 ст. 15.5 214-ФЗ. В этом случае запись о государственной регистрации договора долевого участия в ЕГРН погашается и Уполномоченный банк возвращает деньги участнику долевого строительства в соответствии с ч. 8 и 9 ст. 15.5 214-ФЗ.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей.

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

7.4.1. просрочка 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;

7.4.2. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца в случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

7.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.6. Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства понесенные в рамках настоящего Договора затраты и расходы при исполнении своих обязанностей, в случае расторжения Договора по вине Участника долевого строительства.

7.7. При расторжении настоящего Договора на основании одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Квартиры.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9. В случае прекращения договора Эскроу-счета по основаниям, предусмотренным ч.7 ст. 15.5 214-ФЗ, денежные средства с Эскроу-счета на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежит возврату Участнику долевого строительства. Договор Эскроу-счета должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч 7 ст.15.5 214-ФЗ.

8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента ее передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года с даты подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

8.2. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.4. При обнаружении недостатков Квартиры в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Квартиры. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Квартиры составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.5. Застройщик вместе с Квартирой обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования;
- о сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.6. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.7. Если Застройщик не устранил недостатки, то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; либо вследствие

ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Квартиры, правил и условий её эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме.

Переуступка прав требования оформляется Договором, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Договору переуступки прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежнего Участника новому Участнику.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.4. За предоставление услуги по оформлению и подготовке документов по уступке прав и переводу обязанностей по Договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику единовременное вознаграждение в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей. Оплата вознаграждения осуществляется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику за предоставлением данной услуги.

9.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Эскроу-счета, прав требований по Договору 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, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору Эскроу-счета, заключенному прежним Участником долевого строительства.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, 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.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с лицами, участвующими в строительстве Квартиры, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. В отношении своих персональных данных, а также персональных данных членов его семьи Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» свое согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам исключительно в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на регистрацию права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства и передачу его в залог третьим лицам.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.6. 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 Квартиру 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, указанных в п. 4.3.4. настоящего Договора.

11.7. 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.

11.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.9. 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).

11.10. Настоящий Договор составлен 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.

11.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План этажа и план Квартиры; Приложение № 2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью

**Специализированный Застройщик «ФИЛ
ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Адрес: 690091, Приморский край, г.

Владивосток, ул. Полонского, д. 5, кв. 2

Телефон:

e-mail:

ОГРН/ИНН 1192536005200/2543134890

КПП 253601001

р/с

к/с

БИК

Банк:

Участник долевого строительства

Директор ООО СЗ «ФИЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

_____/С.А. Повякало

Участник долевого строительства

_____/ /

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____

План этажа на отметке

Застройщик
ООО СЗ «ФИЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

_____ / С.А. Повякало /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

План Квартиры

Основные характеристики Квартиры:

Площадь квартиры: _____ кв. м, из них:
- жилая комната _____ кв. м;
- зона кухни _____ кв. м
- санузел _____ кв. м;
- лоджия _____ кв. м., с учетом коэффициента _____ ;
кол-во комнат – _____

Основные характеристики Жилого дома:

Застройщик
Директор ООО СЗ «ФИЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

_____/С.А. Повякало/

Участник долевого строительства

_____/_____/

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № _____ **Приложение №2**

1. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире

1. Отделочные работы

Стены наружные –
Стены внутренние –
Межквартирные перегородки –
Потолок –
Пол –
Двери (входные) –
Окна –
Лоджии –

2. Санитарно-технические работы и оборудование

3. Электромонтажные работы и оборудование

1. Места общего пользования

Застройщик
Директор ООО СЗ «ФИЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»

_____ / С.А. Повякало /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /