

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного дома «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 3 этап строительства. Жилой дом № 3» с использованием счета эскроу

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»** (далее - ООО «Специализированный застройщик «Восточный ЛУЧ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Козлова Игоря Михайловича, действующего на основании Устава, с одной Стороны, и

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

### 1. ПОНЯТИЯ И ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В Договоре используются следующие основные понятия:

**1.1. Многоквартирный дом** – «Комплекс жилых домов «Победа» в районе ул. Русская 59 в г. Владивостоке. 1-6 этапы строительства. 3 этап строительства. Жилой дом №3», строящийся на земельном участке площадью 10 615 кв.м с кадастровым номером 25:28:050049:5856, с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, имеющий следующие характеристики: вид – многоквартирный дом; назначение – жилое; количество этажей – 26, в том числе подземных этажей – 1; общая площадь – 19 328,4 кв.м; материал наружных стен и каркаса – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); внутренние стены – монолитный железобетон, блоки; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон; класс энергоэффективности – В (Высокий); сейсмостойкость – 6 баллов.

Строительный адрес: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Русская, 59, стр. 3. После получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

**1.2. Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира), описание и характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в его состав.

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

**1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь, определяемая в момент подписания Договора на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд граждан, за исключением лоджий.

**1.5. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий с понижающим коэффициентом.

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

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

**1.8. Счет эскроу** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком Участнику долевого строительства для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены

Договора, в целях их передачи Бенефициару в порядке и на условиях, установленных Договором, Договором счета эскроу и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**1.9. Уполномоченный Банк (Эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное наименование – ПАО «Сбербанк», запись о включении Банка в Единый государственный реестр юридических лиц внесена 16.08.2002 г., генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481, выдана Банком России 11.08.2015 г., Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК 044525225, адрес эл. почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), тел.: 8-800-707-00-70 доб. 8-800-200-57-03.

**1.10.** Строительство Многоквартирного дома ведется на основании Разрешения на строительство от 12.09.2022 № 25-28-86-2022, выданного Администрацией г. Владивостока.

**1.11.** Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, размещена в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://www.наш.дом.рф/>.

**1.12.** Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ, а также другими нормативными правовыми актами.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять следующий Объект долевого строительства (**квартиры**):

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

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

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

- несущие конструкции (колонны, диафрагмы) – монолитный железобетон; наружные стены – из монолитного железобетона и кирпича с утеплением; внутренние стены – монолитный железобетон, блоки; часть межкомнатных перегородок из железобетона и легких блоков;
- дверь входная – металлическая без внутренней отделки откосов;
- остекление - двойной стеклопакет в ПВХ профиле, без отделки внутренних откосов, без подоконника; предусмотрено остекление лоджий;
- потолок – монолитное перекрытие;
- пол – монолитное перекрытие без устройства цементно-песчаной стяжки;
- вентиляционный короб вытяжной вентиляции;
- отопление – система коллекторная горизонтальная, разводка по полу и по стенам с установкой радиаторов отопления, предусмотрена установка приборов учета тепла;

- водоснабжение - стояковая система; холодное и горячее водоснабжение с установленными секущими вентилями и заглушками, индивидуальными приборами учета;
- канализация - стояки с тройниками для подключения сантехнического оборудования и временными заглушками;
- сети связи - предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, стационарного телефона посредством заключения договора с компанией поставщиком услуг;
- электропроводка – кабель электрический заведен в помещение (без распределительной коробки); внутренняя электроразводка и электроосвещение отсутствуют;
- общедомовая система противопожарной сигнализации.

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

Застройщик оставляет за собой право на изменение материалов и оборудования, указанных в настоящем разделе Договора и проектной документации, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемого Объекта долевого строительства и увеличения цены Договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.1.** Цена Договора составляет \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается. Цена Договора определена как произведение общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, и цены 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющей \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек.

Расчеты между Сторонами осуществляются с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника долевого строительства) в Уполномоченном банке (Эскроу-агент). Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), после государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Приморскому краю, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

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

В соответствии с условиями Договора счета эскроу Участник долевого строительства в срок, определенный настоящим Договором, вносит (депонирует) денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу для их учета и блокирования Банком до наступления условий, определенных п.6 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, и перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении таковых. До наступления указанных условий ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

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

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

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

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

Если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствие с обмерами кадастрового инженера увеличится более чем на 0,5 кв.м. относительно общей приведенной площади, указанной в п.2.1. Договора, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком (письменное уведомление направляется Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, либо вручается нарочно).

Размер доплаты определяется как произведение разницы между фактической общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, определяемой по данным кадастрового инженера и указанной в технической документации Многоквартирного дома, и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. Договора, на цену 1 кв.м общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. Договора.

Оплата возникшей доплаты осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в уведомлении, но не позднее даты подписания Акта приема-передачи.

Если фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствие с обмерами кадастрового инженера уменьшится более чем на 0,5 кв.м. относительно общей приведенной площади, указанной в п.2.1. Договора, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи и предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

**3.6.** Неисполнение, либо ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств по внесению указанных в п.3.1 Договора сумм на счет эскроу является основанием для отказа Застройщика от исполнения Договора (расторжения Договора) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

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

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязан:**

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

**4.1.2.** Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

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

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

**4.1.5.** Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

### **4.2. Застройщик вправе:**

**4.2.1.** В одностороннем порядке вносить изменения проектную декларацию, а также в проектную документацию строящегося Многоквартирного дома.

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

**4.2.3.** Досрочно завершить строительство Многоквартирного дома и до истечения срока, установленного Договором, досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

### **4.3. Участник долевого строительства вправе:**

**4.3.1.** Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

**4.3.2.** Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату цены Договора.

**4.4. Участник долевого строительства обязан:**

**4.4.1.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

**4.4.2.** Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также нести бремя расходов по его содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков, коммунальные платежи и др. расходы) с даты подписания Акта приема-передачи. Наличие устранимых недостатков, при соответствии Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, не являются основаниями для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи.

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

**4.4.4.** Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства (право собственности возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством РФ).

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

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

**4.4.7.** После принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению в обслуживающую организацию платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также платы за коммунальные услуги.

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

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

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

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

**5.4.** Застройщик не менее чем за **1 (один) месяц** до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу в Договоре или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

**5.6.** Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление, указанное в п.5.4 Договора, но не явился для приемки в срок, указанный в п.5.5. Договора, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его либо по причине истечения срока хранения уведомления, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в Договоре.

**5.7.** Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства 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 Договором. В указанном случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

**5.8.** Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные п.5.3, п.5.5. Договора сроки или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (или истечения срока, указанного в п.5.5. Договора), вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

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

**5.9.** В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном п.5.4, п. 5.5, Договора.

**5.10.** До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в Акте приема-передачи. После устранения недостатков Участник долевого строительства повторно подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его Стороны претензий к Застройщику, либо Сторонами составляется Акт об устранении недостатков Объекта долевого строительства.

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

## **6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

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

**6.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

**6.4.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с

указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

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

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

## **7. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

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

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

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

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

**7.4.** Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, в одностороннем внесудебном порядке, в судебном порядке по решению суда по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

**7.5.** Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. В данном случае 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 и уведомлением о вручении.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

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

**9.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме

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

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

## **10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

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

**10.2.** При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд, Стороны будут стремиться разрешить спор в досудебном претензионном порядке, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) рабочих дней с момента окончания срока рассмотрения претензии. Претензия направляется заказным письмом.

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

## **11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

**11.2.** Участник подтверждает, что до подписания Договора, он ознакомлен с исходно-разрешительной документацией, а также с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

**11.3.** Настоящим Участник долевого строительства во время действия Договора выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Многоквартирного дома, при условии, что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в разделе 2 Договора.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

**12.5.** Участник долевого строительства обязан письменно информировать Застройщика обо всех произошедших изменениях его данных и реквизитов, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору в течение 3 (трех) дней с момента, как ему стало известно об этом.

В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте <http://наш.дом.рф/>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком



указанных сведений на сайте <http://наш.дом.рф/> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте.

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

**12.7.** Настоящим, Участник долевого строительства дает свое согласие на получение смс рассылки по всем значащим обстоятельствам в рамках возведения Многоквартирного дома, в том числе о получении уведомлений о дате и времени осмотра Объекта долевого строительства, составления Акта приема-передачи, подписания каких-либо дополнительных соглашений к Договору.

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

**12.9.** В случае, если Участником долевого строительства является гражданин – физическое лицо, Участник долевого строительства подтверждает, что Объект долевого строительства приобретается исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**12.10.** Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, один – для Застройщика, электронный образ договора – для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**12.11.** Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1 – Планировка этажа и план объекта долевого строительства (графическое изображение).

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный  
застройщик «Восточный ЛУЧ»  
690002, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени,  
дом 59, этаж 9, офис 19  
ИНН 2543097430 КПП 254301001  
ОГРН 1162536071290  
Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  
г. Хабаровск  
р/сч: 40702810350000104629  
к/сч: 30101810600000000608  
БИК 040813608

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
И.М. Козлов  
М.П.

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ФИО:  
дата рождения:  
место рождения:  
паспортные данные:  
выдан:  
код подразделения:  
Регистрация по месту жительства:  
Адрес для направления  
уведомлений и корреспонденции:  
телефон: e-mail:

Подпись

\_\_\_\_\_  
ФИО