

ДОГОВОР № ДДУ/СНЕЖ 3 /01                      3-й этап МКДД\_3  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
(Эскроу-счет)

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СНЕГИРИ", адрес (место нахождения): 690105, Приморский край, городской округ ВЛАДИВОСТОКСКИЙ, город ВЛАДИВОСТОК, улица РУССКАЯ, дом 87А, этаж 5, офис 11 Б, ОГРН: 1212500004903, ИНН: 2543155723, КПП: 254301001, телефон +74232029090, электронная почта: rus9538@bk.ru., р/сч 40702810450000000652 в Дальневосточный банк ПАО СБЕРБАНК г. Хабаровск к/сч 30101810600000000608, БИК 040813608, в лице представителя по нотариальной доверенности Стральского Никиты Сергеевича, 03 мая 1991 года рождения, место рождения: гор. Владивосток, гражданство: Российская Федерация, пол мужской, паспорт 05 17 472244 выдан Отделением УФМС России по Приморскому краю во Фрунзенском р-не г. Владивостока 23 мая 2017 года, код подразделения: 250-008, зарегистрированного по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Приморский край, город Владивосток, улица Морозова, дом 9, квартира 33, доверенность от 06.02.2023 г., № 25АА 3706697 удостоверенной, Гордейчук Маргаритой Гарольдовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Владивостокского нотариального округа Приморского края Комаровой Натальи Алексеевны, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гр. РФ, \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения г. Владивосток., \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г. код. подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован: по месту жительства по адресу: Приморский край, гор. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_, тел: +7 \_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_@mail.ru, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства-1»,

Гр. РФ, \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, место рождения г. Владивосток., \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г. код. подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован: по месту жительства по адресу: Приморский край, гор. Владивосток, ул. \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_, тел: +7 \_\_\_\_\_, электронная почта: \_\_\_\_\_@mail.ru, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства-2», совместно именуемые «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями) (далее – Федеральный закон 214-ФЗ), вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 В соответствии с настоящим договором об участии в долевом строительстве (именуемый далее- договор) Застройщик своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, построить (создать) многоквартирный двухсекционный жилой дом (именуемый далее – Дом), расположенный на земельном участке по адресу, указанному в п. 1.2. договора (входящего в состав имущественного комплекса Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (3 этап строительства) в соответствии с проектной документацией. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса в соответствии с проектной документацией: «3 этап строительства: МКДД № 3 (именуемый в дальнейшем - Дом) и «Автостоянки открытого типа П30-П45» (именуемые в дальнейшем - Автостоянка) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность** объект долевого строительства - нежилое помещение, также именуемое далее по тексту «Автостоянка»/«машино-место», соответствующее условиям настоящего договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Вместе с объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Доме и иные входящие в состав Дома объекты недвижимого имущества.

<b>ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОМА</b>	
Вид	многоквартирный двухсекционный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	4 (четыре)
Количество этажей	5 (пять)
Количество подземных этажей	1 (один)

Материал наружных и внутренних стен каркаса	монолитный железобетонный каркас
Класс энергоэффективности Дома	A+
Класс сейсмостойкости Дома	6 баллов
Отопление дома	электрическое
Количество лифтов	(шт.) 2

### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДОМА

Наименование	Ед.изм	Количество
Площадь застройки жилого дома	м2	1156,06
Высота объекта капитального строительства (здания)	м	17,30
Этажность здания	эт	4
Количество этажей, в том числе:		5
поземных	эт	1
надземных (жилых)		4
Общая площадь здания	м2	4625,76
Выше отм. 0.000	м2	3762,18
Ниже отм. 0.000	м2	863,58
Строительный объем жилого здания всего:	м3	17542,94
Выше отм. 0.000	м3	14500,77
Ниже отм. 0.000	м3	3042,17
Объем подземной части	м3	3042,17
Минимальное/максимальное количество подземных этажей	эт	1/1
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд, террас)	м2	2787,26
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд, террас)	м2	3220,62
Кол-во квартир, в том числе:		38
- 1-комнатные квартиры		38
- 2-комнатные квартиры	шт.	0
- 3-комнатные квартиры		0
- 4-комнатные квартиры		0
- более чем 4 -комнатные квартиры		0
Площадь квартир	м2	2787,26
Жилая площадь квартир	м2	1985,52
Общая площадь квартир (включая балконы и/или террасы с учетом коэф. 0,3)	м2	2920,04
Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд, террас)	м2	2787,26
Общая площадь квартир без понижающего коэффициента	м2	3220,62
Количество кладовых	шт	38
Площадь кладовых	м2	360,36

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ СООРУЖЕНИЙ АВТОСТОЯНОК

Вид	Автостоянки открытого типа
Назначение	нежилое

Этажность	1 (один)
Количество этажей	1 (один надземный этаж)
Материал	Бетонные плиты, установленные на свайном фундаменте, верхний слой покрытия плит – асфальтовое.
Крыша	Однокатный навес из досок
<b>ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СООРУЖЕНИЙ АВТОСТОЯНОК</b>	
Площадь всех машино-мест	597,60 кв.м.
Количество сооружений	15 шт.
Количество машино-мест	35 шт.
Высота сооружения автостоянки	2,98 кв.м до 3,08 кв.м.

1.2. Строительство осуществляется на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, с кадастровым номером **25:28:050032:1688**, площадью **11 707 м<sup>2</sup>**, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, Владивостокский городской округ, г. Владивосток, ул. Двенадцатая, в районе д.8.

### 1.3. Проектные характеристики Машино - место, согласно проектной документации:

#### Проектные характеристики Автостоянки (машино –места), согласно проектной документации:

Условный номер в соответствии с проектной декларацией	Место для ввода текста.
Назначение машино-места	Нежилое
Номер этажа	1 (надземный)
Стоимость 1 кв. м, руб.	Место для ввода текста.
Стоимость машино-места, руб.	Место для ввода текста.
Проектная площадь, кв.м	Место для ввода текста.
Окончательная площадь Автостоянки (машино-места) определяется после ввода объектов долевого строительства в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема - передачи.	

1.4. Общая площадь машино-места, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, и номер машино-места являются условными и подлежат уточнению после обмеров завершеного строительством объектов долевого строительства, выполненных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, на основании технического плана Дома в отношении Автостоянки.

1.5. План машино-места, подлежащего передаче Участнику долевого строительства и расположение машино-места на на Автостоянке согласованы сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Состав машино-места и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 2, к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых на Автостоянке, определяются в Приложении № 3 к настоящему Договору. Приложения № 1, № 2, № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями и подписываются Сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

1.6. Одновременно с правом собственности на машино-место у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество собственников в Доме и Автостоянке и иные, входящие в состав в состав Дома объекты недвижимого имущества, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Автостоянку. Состав общего имущества в Доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участника долевого строительства, после получения разрешения на ввод объектов долевого строительства в эксплуатацию, регулируется ч. 1 ст. 36 "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. С момента государственной регистрации права собственности на данный объект приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположен данный дом. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно

является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.7. Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика проведения дополнительных работ на Автостоянке, не указанных в Договоре.

1.8. С момента государственной регистрации права собственности на данный объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает в силу закона и право на долю в общей долевой собственности на сформированный в установленном порядке земельный участок, на котором расположена Автостоянка. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Автостоянки.

**1.9. Застройщик осуществляет строительство на основании следующих документов:**

✓ Разрешения на строительство от 28.06.2022г., выданного Администрацией города Владивостока

№ 25RU25304000-57-2022 сроком действия до 28.06.2028г.

✓ Проектной декларации №25-000711 от 30.10.2023 (дата первичного размещения 30.10.2023). Проектная декларация, а также иные документы Застройщика, прочая необходимая информация о Застройщике и Проекте строительства размещены в сети «Интернет» на сайте Застройщика <https://snegiri25.ru/>, в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>,

✓ Положительного заключения экспертизы № 25-2-1-2-083395-2021 дата выдачи заключения экспертизы 27.12.2021., выданного ООО «ДВ ЭКСПЕРТИЗА ПРОЕКТ».

1.10. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию о проекте строительства, включая, но не ограничиваясь:

- ✓ о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- ✓ о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;
- ✓ о Доме, в котором расположена Квартира; о характеристиках Дома; об Автостоянке, машино-месте и характеристиках.
- ✓ об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации договора и права собственности Участника долевого строительства на машино - место;
- ✓ о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Машино - место и возникновении права общей долевой собственности у собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество многоквартирного Дома, в том числе на земельный участок, сформированный под таким Домом, а также момент перехода доли в праве на общее имущество.
- ✓ о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Машино - место 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 Федерального закона № 214-ФЗ;
- ✓ о правовых основаниях строительства жилого комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (**3 этап строительства**).
- ✓ о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Машино - место, бремени содержания Машино - место и соответствующей доли в общем имуществе Автостоянки с момента подписания Акта приема-передачи Машино - место.

1.11. Застройщик осуществляет строительство на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности. Кадастровый номер земельного участка **25:28:050032:1688, площадью 11 707 м2, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, Владивостокский городской округ, г. Владивосток, ул. Двенадцатая, в районе д.8. номер записи о государственной регистрации права 25:28:050032:1688-25/065/2021-5., дата регистрации права собственности 17.06.2021. Договор купли - продажи недвижимого имущества (земельного участка) б/н от 03.06.2021г., дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок 17.06.2021г.**



**За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек**, не позднее 8 (восемью) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Кредитные средства предоставляются по **Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.2023г.**, заключаемому в городе **Владивосток** между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

**Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению участника долевого строительства** после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, **открытый на имя депонента (участника долевого строительства):**

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

2.4.1. При электронной регистрации Договора условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату Цены Договора, является предоставление Застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора.

2.4.2. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге

(ипотеке) у Кредитора на основании ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Машино - место могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

#### **2.5. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора в следующем порядке:**

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их 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:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

**Счет для перечисления:** р/сч 4070281003500000007126; **Банк получателя:** Дальневосточный банк ПАО СБЕРБАНК; БИК: 040813608; Корреспондентский счет: 30101810600000000608; ИНН: 7707083893; Почтовый адрес банка: г. Владивосток, ул. Посьетская, 14.

**Участник долевого строительства (Депонент):** Гр. РФ, \_\_\_\_\_

**Застройщик (Бенефициар):** Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СНЕГИРИ».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей **00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2025г. (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию Дома.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка Эскроу агента в сети интернет.

2.5. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение – 8 (восемь) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

2.6. В случае увеличения фактического срока передачи Машино - место по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.14. 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.

2.6.1. 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 Участники долевого строительства, ни Застройщик не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на Эскроу-счете. На денежные средства, находящиеся на Эскроу-счете, 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-счета Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru) 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: «Взнос по договору участия в долевом строительстве № ДДУ/СНЕЖ 3 / \_\_ от \_\_. \_\_.2023»** 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 Участников долевого строительства, предусмотренного 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.11. 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 Федерального закона 214-ФЗ.

2.12. 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 Машино - место. Указанные расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

2.13. Если общая площадь Машино - место и/или площадь лоджии (балкона), уточненная по результатам обмеров завершеного строительством дома (Машино - место) в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора, будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от соответствующих площадей, указанных в п. 1.3. настоящего Договора, что повлечет за собой изменение общей площади Машино - место, то цена настоящего Договора подлежит изменению соответственно в сторону уменьшения или увеличения пропорционально изменению общей приведенной площади Машино - место.

2.14. Если в результате пересчета общая приведенная площадь Машино - место увеличится, Участник долевого строительства обязаны уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры общей приведенной площади Машино - место из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Машино - место.

Указанное обязательство должно быть исполнено Участником долевого строительства в

течение десяти рабочих дней с момента получения им уведомления от Застройщика об увеличении общей площади Машино - место и необходимости доплаты. До уплаты Участником долевого строительства указанных денежных средств Застройщик вправе не передавать Машино - место по акту приема-передачи.

Если в результате пересчета общая площадь Машино - место уменьшится, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства за недостающие квадратные метры общей приведенной площади Машино - место из расчета указанной в п. 2.1. настоящего Договора стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади Машино - место. Указанное обязательство должно быть исполнено Застройщиком в течение десяти рабочих дней с момента поступления средств со счетов эскроу и получения от Участников долевого строительства письменного заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления.

В случаях, указанных в настоящем пункте, внесение изменений в настоящий Договор не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что перерасчет денежных обязательств Сторон в соответствии с настоящим пунктом производится при изменении общей площади Машино - место более чем на 3% .

2.15. В случае, если по окончании строительства 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 фактически затраты на строительство переданной Машино - место, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

Застройщик обязуется информировать Банк и Кредитора о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

2.16. В случае, если по окончании строительства многоквартирного 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 Участника долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактически затраты на строительство переданного жилого помещения, то таковые денежные средства остаются в собственности Застройщика и являются его доходом.

В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

2.17. С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Права Банка, как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Участник долевого строительства составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой Банком, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на

Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

### 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 Дома;
- 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 Федеральным законом 214-ФЗ и разделом 7 настоящего договора.
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату на счет эскроу.

3.3. При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г (Далее – Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Кредитным договором до полного выполнения обязательств по Кредитному договору. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара, открытый в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк».

**При наступлении оснований для возврата участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.**

### 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 действия, необходимые от Застройщика для исполнения Участниками долевого строительства обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Машино - место, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям проектной документации.

4.1.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.4. После подписания настоящего Договора, изменений к нему, либо его расторжения в согласованный Сторонами срок обеспечить явку представителя Застройщика со всеми необходимыми документами для осуществления регистрационных действий.

4.1.5. В случае изменения проектной документации по строительству 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.

4.1.6. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Машино - место по Акту приема-передачи при условии полной оплаты Цены Договора, неустоек (штрафов, пеней) и иных предусмотренных Договором платежей.

4.1.7. В случае если передача Машино - место не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.14. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока передачи Машино - место. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Машино - место от Застройщика Участникам долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.8. Не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома заключить Договор управления Домом с управляющей организацией.

#### **4.1.9. Устранить недостатки Машино - место в согласованный сторонами срок.**

4.1.10. В случае изменения данных о Застройщике и Проекте строительства - Жилой комплекс «Снегири-2» в г. Владивостоке (**3 этап строительства**) разместить необходимую информацию в течение 3 (трех) рабочих дней в сети Интернет в Единой информационной системы жилищного строительства. <https://наш.дом.рф>,

В этом случае направление письменного уведомления в адрес Участников долевого строительства не требуется, поскольку он считается извещенным надлежащим образом об изменениях со дня, следующего за днем размещения информации на указанном сайте.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

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

4.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованный сторонами срок (который в любом случае не может превышать один месяц с момента подписания настоящего Договора) считать настоящий договор не заключенным и не порождающим юридических последствий. В этом случае Застройщик вправе заключить с другим лицом аналогичный договор на данную Машино - место без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. После передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Федерального закона № 214 ФЗ, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона 214 ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

1) застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства;

2) застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

4.2.4. Вносить изменения и дополнения в проект 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 для исполнения обязанности по оплате Цены Договора в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Оплатить Цену Договора, оплачивать неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные настоящим Договором сроки в полном объеме.

4.3.2. Принять Машино - место по Акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщиком с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Машино - место к передаче при условии оплаты окончательной стоимости Машино - место (п.2.14. настоящего Договора, абз.2).

Датой передачи Машино - место является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Машино - место, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

Если Участник долевого строительства в данный срок не осуществил действия по принятию Машино - место, он обязан компенсировать Застройщику расходы по коммунальным платежам: на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД, дополнительные услуги определенные общим собранием собственников МКД, а также расходы на электроэнергию по поддержанию требуемых законодательством температурных режимов в помещении с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства и до дня подписания акта приема-передачи Машино - место. После подписания акта приемки передачи Машино - место расходы по ее содержанию несет Участник долевого строительства.

4.3.3. В случае обнаружения недостатков Машино - место немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

4.3.4. После подписания настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему либо соглашения о его расторжении в согласованный с Застройщиком срок прибыть лично или направить представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, 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 дополнительных соглашений к нему, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию.

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

4.3.7. До момента подписания Акта приёма-передачи Машино - место 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 Машино - место), 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 Машино - место и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро- и энергоснабжение, приведение Машино - место 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 в отношении фасада Дома. Любое вмешательство в конструкцию фасада Дома, повлекшее за собой его повреждение, является основанием для снятия гарантийных обязательств с Застройщика.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора осведомлены об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу

и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией, выданной уполномоченными органами.

Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за любые действия, осуществленные в нарушение настоящего пункта, лежит полностью на Участнике долевого строительства.

4.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных, e-mail для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, 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 Машино - место до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Машино - место.

4.3.12. Пропорционально общей площади Машино - место компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Машино - место/общего имущества Дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Машино - место, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества 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 Дома. Компенсация/оплата данных расходов осуществляется с момента передачи Участникам долевого строительства Машино - место по Акту приема-передачи или одностороннему акту о передаче Машино - место, подписанному Застройщиком в соответствии с разделом 5. настоящего договора, до заключения Участником долевого строительства Договора управления домом с управляющей организацией.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных 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. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия).

4.3.14. Принять Машино - место по одностороннему акту о передаче Машино - места, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренном пунктом 5.7. настоящего Договора.

4.3.15. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

#### **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 Машино - место после подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино - места и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

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 Машино - места Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.14. настоящего Договора.

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

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

5.3. Передача Машино - места осуществляется только при условии полной уплаты цены Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и в случае отсутствия неустойки (пени, штрафы) и иных задолженностей по настоящему Договору.

5.4. Застройщик вправе приостановить передачу Машино - место 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 14 (четырнадцать) дней до срока передачи Машино - места обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Машино - места к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Машино - места и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего Договора. **Сообщение Участнику долевого строительства должно быть направлено по электронной почте, указанной в настоящем Договоре либо по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику 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 Машино - места к передаче, обязан приступить к ее принятию в срок, указанный в уведомлении (в том числе и при досрочной сдаче объекта долевого строительства) с момента получения такого уведомления.

В случае мотивированного отказа от приемки Участником Машино - места, Застройщик обязан ознакомиться с отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и направить свой ответ об устранении/не устранении недостатков в адрес Участника, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения отказа.

5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участников долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Машино - места Застройщик по истечении **двух календарных месяцев со дня**, предусмотренного Договором для передачи Машино - место, **составляет односторонний Акт о передаче Машино - места Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность.** При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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 адресу.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

6.2. В случае нарушения установленного настоящим 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.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участником долевого строительства Машино - места 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 являются физические лица, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.4. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Участник долевого строительства сам уклоняется от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино - места, при условии, что Застройщик надлежаще исполнил свои обязательства по настоящему Договору.

6.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2 (Двух) процентов от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 7 настоящего Договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с разделом 7 настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## 7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ч. 1 ст. 9, ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

7.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым к застройщику Федеральным законом №214-ФЗ, Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона №214-ФЗ.

7.4. 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 Федерального закона №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 Федерального закона №214-ФЗ.

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

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

7.5.1. просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

7.5.2. 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 настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период.

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

7.7. При расторжении настоящего Договора или при одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Машино - места.

7.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения 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.

7.9. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## 8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

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

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

8.2. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.3. Застройщик вместе с машино-местом обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Машино - место, которое содержит необходимую и достоверную информацию:

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

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Машино - место при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8.5. При обнаружении недостатков Машино - места в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участниками самостоятельно, в том числе на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети Интернет.

8.6. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Машино - места. 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 Машино - места 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 выявленных недостатков. Извещение направляется посредством электронной связи на телефон или электронную почту Участника долевого строительства, указанные им в акте о выявленных недостатках.

8.7. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования таких разногласий 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 Застройщика. 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.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Машино - месту, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.8. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем разделе правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству Машино - места, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

8.9 Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд только в случае отказа либо бездействия Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок.

8.10. Застройщик вправе не исполнять требования Участника долевого строительства в части, превышающей обоснованные требования, соответствующие реальному объему имеющихся недостатков (дефектов). Неисполнение таких необоснованных требований не является нарушением условий настоящего Договора и норм действующего законодательства со стороны Застройщика и является гарантией защиты Застройщика от недобросовестных действий Участника долевого строительства.

8.11. Если Застройщик не устранил выявленные недостатки (дефекты), то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

8.12. Стороны могут согласовать иной порядок и сроки устранения нарушений путем заключения двустороннего Соглашения.

8.13. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Машино - места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Машино - места 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 Машино - места 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 Участником долевого строительства инструкции по эксплуатации Машино - место, правил и условий её эффективного и безопасного использования Машино – места на Автостоянке, входящих в его состав конструктивных элементов.

8.14. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Машино - места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие повреждения Машино - места, вызванных внешними воздействиями (затоплением, пожаром и другими стихийными бедствиями).

8.15. При отчуждении в течение гарантийного срока зарегистрированного права собственности на Машино - место Участник долевого строительства обязан уведомить нового собственника письменно (или включить в договор купли-продажи Машино - места) информацию об ограничениях, определенных настоящим разделом.

## 9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации.

Уступка прав требования оформляется соглашением, заключенным между прежним и новым Участником долевого строительства. К Соглашению об уступке прав требования должен прилагаться акт приема-передачи документации от прежних Участников новому Участнику долевого строительства.

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

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. При уступке права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан получить от Застройщика письменное согласие** на заключение такого соглашения с направлением в адрес Застройщика проекта соглашения предстоящей уступки. В соглашении об уступке права требования прежний Участники долевого строительства обязан указать условия и формы расчетов по настоящему Договору.

9.5. Новый Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику хорошо читаемую копию зарегистрированного соглашения об уступке права требования (с полными реквизитами для идентификации и связи с новым Участником долевого строительства) в течение пяти дней с даты регистрации такого соглашения.

9.6. В случае уступки прав требования по настоящему Договору прежний Участник долевого строительства обязан уведомить нового Участника долевого строительства об ограничениях и обременениях Машино - места, о размере произведенной оплаты и об иных фактах, которые могут повлиять на заключение соглашения об уступке права требования и дальнейшую реализацию таких прав, а также передать новому Участнику долевого строительства документы, необходимые для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Машино - место.

Участник долевого строительства не имеет права производить уступку права требования убытков, неустойки (пени, штрафа и т.д.) по настоящему Договору отдельно от остальных прав и обязанностей.

9.7. 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 прежними Участником долевого строительства. В случае необходимости Стороны соглашения об уступке права требования по настоящему Договору должны самостоятельно уведомить эскроу-агента об изменении депонента по договору счета эскроу.

## 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 объекта долевого строительства, 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, Участники долевого строительства тем самым:**

- уведомлен и согласен с тем, что земельный участок, указанный в п. 1.11. настоящего Договора, может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования с ним; выражает свое согласие на образование земельного участка под конкретным Домом, Автостоянкой в котором располагается объект долевого строительства, раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении земельных участков на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности или аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- уведомлен и согласен с тем, что машино- место на Автостоянке и сама Автостоянка могут быть изменены по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Автостоянки может быть уменьшена или увеличена, материалы могут быть изменены по результатам изменений проектной документации. Корректировка проектной документации, получившая положительное заключение экспертизы (при необходимости) не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Машино - место, не считаются недостатками;

- уведомлен о том, что право собственности земельный участок, указанный в п. 1.11 настоящего Договора передано в залог ПАО «Сбербанк России», по Договору ипотеки № ДИ01\_700B00NZHMF от 11.10.2023 г. в обеспечение исполнения кредитных обязательств застройщика по договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 700B00 NZHMF от 11.10.2023 г., № 700B00O15MF от 11.10.2023 г заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

- уведомлен о том, что имущественные права Застройщика, связанные с правом на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав Участников долевого строительства заложены по договору залога имущественных прав № Д301\_700B00OMF от 11.10.2023 г. заключенному между ПАО «Сбербанк России» и Застройщиком.

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 Участников долевого строительства или третьих лиц на Машино - место 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 дополнительных соглашений.

11.7. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, при этом стороны договорились установить территориальную подсудность по адресу Машино - место.

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 **двух** экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11.11. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью: Приложение № 1: План (границы) Машино - места; Приложение № 2: Состав Машино - места и его проектные технические характеристики; Приложение № 3: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся на объекте долевого строительства.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

От Застройщика:  
по доверенности

От Участника долевого строительства

\_\_\_\_\_ /Стральский Н.С./

\_\_\_\_\_ //

\_\_\_\_\_ //

Расположение машино - место на  
поэтажном плане Дома  
План этажа на отметке  
+0  
в осях ,

— - Жирным шрифтом на Плате выделены границы Машино - места

От Застройщика:  
по доверенности

От Участника долевого строительства

\_\_\_\_\_/Стральский Н.С/

\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/

**СОСТАВ МАШИНО - МЕСТО И ЕЕ ПРОЕКТНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

Условный номер Машино - место в соответствии с проектной декларацией	Место для ввода текста.
Назначение Машино - место	(жилое)
Номер этажа	Место для ввода текста.
Номер подъезда	Место для ввода текста.
Жилая площадь, кв.м.	кв.м.
Общая площадь кв.м.	кв.м
Площадь с понижающим коэффициентом, кв.м	кв.м.
Общая площадь, кв.м без понижающего коэффициента	кв.м
Площадь балкона лоджии и/или террасы, кв.м (при наличии)	

от Застройщика:

Участник долевого строительства:

**по доверенности**

\_\_\_\_\_/ Стральский Н.С./

\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_/

## **ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫХ И СПЕЦИАЛЬНЫХ РАБОТ**

### **В КВАРТИРЕ:**

- Санитарно-технические работы и оборудование – выполняется собственником помещения;
- Монтаж сетей холодного водоснабжения – производится Застройщиком без установки сантехнических приборов и оборудования; с магистральным трубопроводом и установкой прибора учета воды.
- Установка межкомнатных дверей - выполняется Участником долевого строительства;
- Установка входной двери – металлическая, выполняется Застройщиком без отделки откосов;
- Потолок- монолитное перекрытие;
- Межквартирные перегородки выполняются из блока КСР-ПР-ПС-39-45-Р 50-1580 по ГОСТ 6133-99;
- Отопление- электрическое (электрические конвекторы приобретаются собственником).
- Водоснабжение – централизованное холодное водоснабжение с установленными индивидуальными приборами учета согласно проекту
- Канализация – выполняется монтаж стояков с тройниками для подключения сантехнического оборудования. На отводах устанавливаются временные заглушки.
- Сети связи- предусмотрена возможность подключения телевидения, интернета посредством заключения с компанией поставщиком услуг.
- Электропроводка- электрический кабель заведен в Машино - место, установлены распределительный щиток и прибор учета электрической энергии, внутренняя электроразводка и электроосвещение выполняется Участником долевого строительства.
- Сантехоборудование – ванны, раковины, унитазы, смесители и т.п. устанавливаются Участником долевого строительства.
- Внутренняя отделка жилых помещений не выполняется.
- Отделка стен уборных и санузлов – не выполняется
- Монтаж системы электроснабжения – выполняется Застройщиком без установки конечных приборов по проекту;
- Стяжка полов в помещениях квартир - выполняется Застройщиком в соответствии с рекомендуемым составом конструкции пола;
- Финишное покрытие полов, стен и перегородок - выполняется Участником долевого строительства;
- Оконные проемы - выполняется оконными блоками с двухкамерным стеклопакетом.
- Горячее водоснабжение – обеспечение горячей водой в Доме осуществляется от индивидуальных емкостных водонагревателей.
- Водонагреватели - устанавливаются Участником долевого строительства.

### **В ИНЫХ МЕСТАХ:**

- Полы в помещениях общего пользования, площадки лестниц– керамогранит (или аналогичный материал) выполняется Застройщиком,
- Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.
- Двери – металлические, устанавливает Застройщик;
- Потолки – затирка, выравнивание, отделка силами Застройщика;
- В технических помещениях стены окрашиваются, покрытие пола устраивается из бетона.

#### **КЛАДОВЫЕ**

- Стены кирпич, полы выполнены из бетона, дверь металлическая.

#### **На Автостоянке**

- Полы – бетонные плиты, финишное покрытие бетонных плит – асфальт, крыша выполнена из досок обработанных огнезащитной пропиткой.

**от Застройщика:**

**Участник долевого строительства:**

**по доверенности**

\_\_\_\_\_ / Стральский Н.С./

\_\_\_\_\_//

\_\_\_\_\_//