

ДОГОВОР № 6-69/1
участия в долевом строительстве Дома капитального строительства:
«Застройка квартала «ДВ «Новый Материк» в г. Южно-Сахалинске. Дом № 6»
(с условием о расчетах по счету эскроу)

Южно-Сахалинск

01.02.2024

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ДВ «Новый Материк» ОГРН 1056500737622, ИНН 6501162557, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, находящееся по адресу: город Южно-Сахалинск, улица Комсомольская, 271_А, корпус 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Пак Э Суни**, действующей на основании доверенности 65АА 1176444 от 26.07.2023г., зарегистрированной в реестре за номером 65/3-н/65-2023-5-1281, удостоверенной Л.А. Березовской, нотариусом Южно-Сахалинского нотариального округа, с одной стороны и

-----,
именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Юридические основания к заключению Договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом РФ и Законом №214-ФЗ.

1.2. При заключении Договора, Застройщик гарантирует, что все лицензии, разрешения и иные документы, необходимые для заключения Договора получены и являются юридически действительными. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Дома подтверждается:

- Разрешение на строительство от 03.04.2023 № 65-01-7991-2023;
- Разрешение на строительство от 18.07.2023 (заявление от 13.07.2023 №3890, изменение в части ТЭП);
- Разрешение на строительство от 28.12.2023 (заявление от 26.12.2023 №7657, изменение в части кадастрового номера земельного участка, сведения о ГПЗУ);
- Разрешение на строительство от 29.01.2024 (исправление технической ошибки);
- Договор аренды № 12920/15 от 13.11.2015, земельный участок категории земель: земли населенных пунктов;
- Соглашение от 18.10.2022 к Договору аренды № 12920/15 от 13.11.2015 (о продлении срока договора аренды);
- Соглашение от 05.12.2023 к Договору аренды № 12920/15 от 13.11.2015 (в связи с разделом земельного участка кадастровым номером 65:01:0406001:427);
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 13.04.2022 № 65-2-1-3-022245-2022, выданное ООО «ГК РСЭ» г. Москва (свидетельство об аккредитации № RA.RU.611773 № 0001776).

1.3. Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, проектная декларация, положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размещены в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.4. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ и условиями Договора.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом – объект: «Застройка квартала «ДВ «Новый материк» в г. Южно-Сахалинске. Дом № 6», расположенный по строительному адресу: Сахалинская обл., гор. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 563, корпус 6, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, указанную в пункте 2.2 Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. **ID объекта 57321.**

2.2. Объект долевого строительства – **квартира № --- (строительный номер)** на --- этаже (всего жилых этажей - 16), подъезд --- (всего подъездов - 3). Общая проектная площадь квартиры составляет ----- кв.м (в том числе проектной жилой – ----- кв.м, проектной кухни – ----- кв.м, проектной полезной ----- кв.м, площадь ---- лоджий – ----- кв.м), в соответствии с проектной документацией. План Квартиры, расположение Квартиры в Доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры отражены схематично в Приложении, которое прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая площадь жилого здания равна 18708 кв.м, определяемая по внутреннему контуру стен с учётом площади балконов, за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок.

Основные характеристики объекта недвижимости:

Фундамент – монолитная плита; наружные стены – монолит, межкомнатные перегородки монолитные и частично выложенные из газобетонного блока, лестничные марши и площадки здания, а также поэтажные перекрытия и кровля выполнены из монолитного железобетона.

Проектом предусмотрено до шести квартир на каждом этаже, Класс энергоэффективности «В».

Уровень сейсмостойкости – «8 баллов».

2.3. После завершения строительства Дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в пункте 2.2. Договора, по передаточному акту Квартиры для оформления в собственность.

Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства.

2.4. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в пунктах 7.1 и 7.2 Договора.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

2.6. Указанный в пункте 2.1. Договора адрес является строительным адресом Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3. Порядок исполнения Договора

3.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства не позднее 03.08.2025 г.

3.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру в течение 30 (Тридцати) дней.

3.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям действующего законодательства Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.

4. Цена Договора и порядок оплаты

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, образуют стоимость Квартиры: -----, **00 рублей** (Двенадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч руб. 00 коп.) РФ, исходя из общей проектной площади Квартиры, равной ----- кв.м.

4.2. Участник долевого строительства производит оплату 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, номер телефона: 8-800-555-55-50, доб. 60992851.

4.2.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора в размере ----- рублей (Двенадцать миллионов шестьсот девяносто тысяч руб. 00 коп.) РФ за счет собственных средств путем перечисления денежных средств на Счет Эскроу Депонента № -----, открытый в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк России» (БИК 040813608, к/сч 3010181060000000608), в течение 14 дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области,

4.2.2. В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на Счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту сканированную копию Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора либо Договор в виде электронного документа и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

4.2.3. В случае невыплаты уполномоченным банком на Счет эскроу суммы, указанной в пункте 4.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату указанной суммы в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика, путем перечисления денежных средств на Счет-эскроу.

4.2.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № ----- от ----- г. за кв. № ----- (строительный номер)».

4.2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет-эскроу.

4.2.6. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту по Счету эскроу, не выплачивается.

4.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры, а также Фактическая площадь, могут отличаться от проектных площадей, указанных в пункте 2.2. Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Общая площадь Квартиры является

проектной и определяется в соответствии со СНиП 31-01-2003.

Перерасчет стоимости Квартиры по данным кадастрового учета не производится.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Дома, в размере **95 %** от Цены договора и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, в размере **5 %** от Цены договора, которую Застройщик использует по своему усмотрению.

5. Права и обязанности Сторон

Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных Договором, с момента его государственной регистрации.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществлять строительство Дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.1.2. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации настоящего Договора, раскрывать о себе информацию в объеме, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

5.1.3. В течение 10 (десяти) дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома направить необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области (Управление Росреестра по Сахалинской области) для прохождения государственной регистрации объекта долевого строительства.

5.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по передаточному акту в порядке, указанному в разделе 6 Договора.

5.1.5. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление передаточного акта) Участнику долевого строительства не позднее 03.08.2025 г. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию: до 03.07.2025 г. Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока Разрешения на строительство.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

5.1.6. Застройщик в течение 10 (десяти) дней после подписания Договора обязан подать заявление о государственной регистрации Договора в уполномоченный орган.

5.1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.1.8. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение Договора осуществляется Сторонами в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.1.9. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные Законом № 214-ФЗ.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. К моменту подписания Договора зарезервировать Счет-эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер Счета-эскроу Застройщику, необходимого для целей исполнения Сторонами Договора.

5.2.2. В течение 1 (одного) рабочего дня с даты заключения Договора подать Эскроу-агенту заявление на заключение договора счета эскроу, необходимого для целей исполнения Сторонами Договора, на следующих условиях:

- Депонентом по Счету эскроу будет являться Участник долевого строительства;
- Бенефициаром по Счету эскроу будет являться Застройщик;
- Депонируемая сумма равняется Цене Договора.
- Срок условного депонирования: не ранее 03.07.2025 г. включительно.

5.2.3. Уплатить Цену Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

5.2.4. Осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора.

5.2.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Стороны пришли к соглашению, что принимающий права участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику за дачей Участнику долевого строительства письменного согласия на совершение последней уступки прав требований и подтверждением отсутствия между Застройщиком и Участником долевого строительства спора в отношении прав, принадлежащих Участнику долевого строительства по Договору, а также иных обстоятельств, препятствующих передаче прав Участником долевого строительства, известных Застройщику на момент дачи указанного согласия. При получении такого согласия, Застройщик гарантирует отсутствие претензий с его стороны к Участнику долевого строительства. В случае отсутствия такого согласия, новый участник долевого строительства принимает на себя ответственность за имеющиеся со стороны Застройщика к Участнику долевого строительства до момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований ограничения передаваемого права по Договору, финансовые и иные требования, а также риски, вытекающие из судебных споров, наличие ареста и иные известные Застройщику ограничения на распоряжение правами по данному Договору, в том числе по спорам возникших у участника долевого строительства с третьими лицами. Застройщик не несет

ответственности за любые действия участника долевого строительства, совершенными им без участия Застройщика и без получения на эти действия согласия Застройщика, в том числе за действительность передаваемого права по настоящему Договору.

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства). Застройщику предоставляется соглашение об уступке (оригинал или нотариально заверенную копию) с отметкой о его государственной регистрации.

5.2.6. В двухнедельный срок с момента изменения своих данных (паспортных данных, адреса регистрации, места жительства, телефона, адреса электронной почты и т.д.) письменно уведомить об этом Застройщика.

5.2.7. По требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

5.2.8. До получения Квартиры по передаточному акту, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в Доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, Общее имущество собственников помещений в Доме.

5.2.9. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: квитанцию об оплате государственной пошлины.

5.2.10. Обязательства Участника долевого строительства долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

6. Порядок передачи квартиры

6.1. Застройщик, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в письменном виде уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в пункте 6.1. Договора, обязан приступить к приемке Квартиры по передаточному акту в срок, указанный в уведомлении, но не позднее 10 (Десяти) дней с даты получения уведомления.

6.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в пункте 5.1.5. Договора, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в пункте 5.1.5. Договора.

6.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания передаточного акта в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в акте осмотра.

6.5. В случае обнаружения при приёмке недостатков Квартиры или Дома Участник долевого строительства должен немедленно заявить об этом Застройщику и отразить их в акте осмотра.

6.7. При устранении указанных в акте осмотра несоответствий передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по передаточному акту в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства сообщения об их устранении.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры (Дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства убытки, возникшие в связи с неисполнением им своих обязательств по Договору. Такими убытками могут быть расходы Застройщика на содержание Дома (охрана, коммунальные услуги, расходы на содержание Дома, проч.).

6.9. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

6.10. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством Дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

7. Качество Квартиры. Гарантия качества

7.1. Качество Квартиры и Дома должно соответствовать проектной документации, условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии:

- перегородки из газобетонных блоков оштукатуренные, без чистовой отделки;
- монолитные стены, потолки без отделки;
- на полах - цементно-песчаная стяжка, без чистых полов;
- окна и балконные выходы- из блоков ПВХ, без устройства откосов и подоконной доски;
- электроснабжение: разводка медным эл. проводом без установки розеток, выключателей и патронов; установка блока автоматов. Установка индивидуальных эл. счётчиков – в этажных щитах.
- теплоснабжение: магистральные стояки с горизонтальной поквартирной разводкой с установкой радиаторов, установка индивидуальных счётчиков тепла в этажном распределительном узле.
- водоснабжение: магистральные стояки с установкой приборов учёта на ГВС и ХВС, без установки сантехнического оборудования;
- водоотведение: магистральные стояки без разводки к сантехническому оборудованию;
- телефонизация, телевидение и интернет: магистральная разводка поэтажная с вводом в квартиру, домофон.

7.3. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства документацию, предусмотренную пунктом 1.1. статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

7.4. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта.

7.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

7.6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или входящих в состав Квартиры элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов и систем либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. Ответственность Сторон

8.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных пунктами 6.8. и 6.9. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

8.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством РФ и Договором.

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

9.1. Договор участия в долевом строительстве Дома подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

9.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру согласно условиям Договора и полного расчета между Сторонами, включая несение ответственности за нарушения обязательств.

- 9.3.** Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
- 9.3.1.** неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;
- 9.3.2.** существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- 9.3.3.** в иных установленных федеральным законом и Законом № 214-ФЗ случаях.
- 9.4.** По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
- 9.4.1.** прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- 9.4.2.** существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры;
- 9.4.3.** изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- 9.4.4.** в иных установленных федеральным законом и Законом № 214-ФЗ случаях.
- 9.5.** Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.3 и 9.4 Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.3 или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 9.4, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.
- 9.6.** Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательства перед Участником долевого строительства и соответствия Застройщика предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 9.7.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного Договором. В случае одностороннего отказа Застройщика от Договора по указанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.8.** В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, 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.
- 9.9.** В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

10. Форс-мажор

- 10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, иные обстоятельства.
- При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.
- 10.2.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Заключительные положения

- 11.1.** Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.
- 11.2.** Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.
- 11.3.** Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров является обязательным.
- 11.4.** В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.
- 11.5.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:
- на осуществление Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами реконструкции, демонтажа, строительства, кроме Дома, иных объектов недвижимости, расположенных на земельном участке;

- на частичный или полный демонтаж (снос) строений, сооружений, расположенных на земельном участке, необходимый для осуществления строительства Дома;
- на объединение Застройщиком и/или собственником земельного участка с другими земельными участками, перераспределение земельного участка, раздел или выдел из земельного участка других (другого) земельных участков по усмотрению Застройщика и/или собственника земельного участка, в том числе, но не исключительно: для строительства иных объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, гаражи, детские дошкольные учреждения, образовательные школы, поликлиники и иные объекты недвижимости), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, благоустройства (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Дома и/или в целях ввода Дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства);
- сдачу Застройщиком и/или собственником земельного участка в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельным участком, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, обременяемого настоящим Договором, а также на заключение договора аренды на часть земельного участка, необходимой для эксплуатации и использования объектов недвижимости;
- на внесение Застройщиком и/или собственником земельного участка любых изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о тех или иных объектах недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика и/или собственника земельного участка на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком и/или собственником земельного участка части земельного участка по договору купли -продажи, договору дарения или передачи в аренду (субаренду).

11.6. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности комплекс мероприятий, направленных на передачу части внутридомовых сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Дома.

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.

11.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.9. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

11.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, а также для органа, осуществляющего его государственную регистрацию.

11.11. Приложение: Детальная планировка Квартиры, определяющая местоположение Квартиры на этаже Дома.

➤ Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «ДВ «Новый Материк»
ОГРН 1056500737622
ИНН 6501162557 КПП 650101001
Сахалинская обл., г. Южно-Сахалинск,
ул. Комсомольская, 271-а, корп. 1.
Р/с № 40702 810 850 340 035 686
К/с № 30101 810 600 000 000 608
ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК
ПАО СБЕРБАНК БИК 040813608
Тел. 73 71 78 rose-town@mail.ru

Участник долевого строительства:

_____ / Пак Э Суни /