

ДОГОВОР № __-ДСН/2021

участия в долевом строительстве жилого комплекса из 3-х 24-этажных жилых зданий со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземными автостоянками в г. Владивостоке, в районе ул. Фастовская, д. 33

«__» _____ 2021г.

г. Владивосток

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА» являющееся – юридическим лицом, созданным и действующим по законодательству Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Марченко Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**стороны**», заключили настоящий договор (далее «договор» или «**настоящий договор**») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке (кадастровый номер 25:28:030006:287), расположенном по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, ориентир нежилое здание, лит. А. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Фастовская, дом 33, принадлежащем Застройщику на праве собственности, на основании договора купли-продажи № 75-ХБР, зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю 09.10.2013 г. № 25-25-01/149/2013-175, жилой комплекс из трех 24-этажных жилых многоквартирных домов, далее именуемый «**Объект**» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (нежилое помещение и долю в праве на общее имущество в Объекте), указанный в п. 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену.

1.2. Объект долевого строительства:

Условный № объекта	Назначение	Этаж расположения отметка, оси.	№ подъезда	Площадь, м ²	Площадь частей нежилого помещения	
					Наименование помещения	Площадь, м ²
1	2	3	4	5	6	7

1.3. Полная оплата Участником долевого строительства цены в соответствии с условиями настоящего договора в размере, указанном в п. 2.1. настоящего договора является основанием для передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

1.4. Стороны допускают, что площадь нежилого помещения может быть изменена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. При передаче Объекта долевого строительства, допустимым считается отклонение не более чем на 10 (десять) процентов от проектной площади помещения.

1.5. Стороны принимают то обстоятельство, что возможно после технической инвентаризации нежилому помещению будет присвоен иной номер в отличие от того, который указан в п. 1.2. настоящего договора.

1.6. Технические и строительные характеристики Объекта долевого строительства, а также ситуационный план нежилого помещения установлены в Приложении 1 к настоящему договору.

1.7. Строительство объекта осуществляется Застройщиком на основании Свидетельства №0005.12-2009-2536148933-С-127 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 25.11.2016г., выданного Ассоциацией Саморегулируемой организацией «Региональное объединение строителей Приморского края», протокол № 237/С от 25.11.2016г., свидетельство действительно без ограничения срока и территории его действия, и в соответствии с Разрешением на строительство №RU25304000-336/2017 от 22 сентября 2017 г., выданным Администрацией г. Владивостока.

1.8. Застройщик осуществляет обязательные отчисления в компенсационный фонд в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ (в редакции ФЗ от 25.12.2018 г. №478) «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» по передаче Объекта долевого строительства по договору до государственной регистрации настоящего договора и за свой счет.

1.9. Исполнение обязательств застройщика по передаче нежилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, заключенным для строительства многоквартирного дома обеспечивается залогом на земельный участок с момента государственной регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена договора определяется размером денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства и равна стоимости Объекта долевого строительства и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** и определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства _____ (_____) **рублей 00 копеек** и денежных средств на оплату услуг Застройщика _____ (_____) **рублей 00 копеек**, что составляет 5%.

2.2. В цену договора, установленную п.2.1, входит также стоимость доли в праве на общее имущество Объекта.

2.3. Путем внесения платежа в соответствии с договором, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику все фактически произведенные расходы, связанные с выполнением данного договора, в том числе: расходы на проведение проектных, строительно-монтажных работ, расходы на аренду земельного участка, расходы на выполнение технических условий и других обременений, не связанных непосредственно со строительством объекта, без которых выполнение строительно-монтажных работ невозможно, расходы, понесенные Застройщиком в связи с привлечением денежных средств, другие расходы на обеспечение деятельности Застройщику, а так же иные расходы, произведенные Застройщиком в связи с выполнением своих обязательств по договору долевого строительства, то есть расходы, связанные с использованием объектов материальных и трудовых ресурсов, оплаты налогов, основных средств и нематериальных активов, а так же других видов ресурсов.

Перерасход средств, в ходе выполнения договора долевого строительства покрывается Застройщиком самостоятельно.

Экономия, полученная Застройщиком в ходе выполнения настоящего договора, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

2.4. Платежи по договору осуществляются путем перечисления денежных средств в российских рублях на расчетный счет Застройщика в соответствии с графиком, установленным в Приложении 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полного внесения платежа по договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Организовать строительство Объекта в точном соответствии с проектом, техническими условиями и действующими на момент заключения договора строительными нормами и правилами.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему договору, по целевому назначению - на строительство Объекта, в том числе производить финансирование всех затрат, связанных со строительством Объекта подрядным способом, а также оплату процентов по заемным и кредитным средствам, привлеченным Застройщиком на цели возведения Объекта, затрат, связанных со строительством внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, подключением Объекта к внешним источникам снабжения, вводом Объекта в эксплуатацию, а также иных затрат, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: Подрядчиками, Субподрядными организациями, Государственными органами исполнительной власти, Поставщиками и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта.

3.1.3. Осуществлять постоянный контроль над ходом строительных работ, их качеством.

3.1.4. Вести реестр договоров о долевом участии в строительстве.

3.1.5. Направить Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.1.6. Организовать получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Разрешение на

ввод Объекта в эксплуатацию является свидетельством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, связанных с организацией строительства объекта, качеством произведенных работ, сдачей Объекта в эксплуатацию.

3.1.7. Передать Объект долевого строительства, соответствующий условиям договора, проектной документации, техническим и строительным регламентам, Участнику долевого строительства и подписать Акт приема передачи Объекта долевого строительства в **3-ем квартале 2023 г.** Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе сдать Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в установленный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении предусмотренного договором срока.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Осуществить платежи в размере и в сроки, предусмотренные договором и Приложением 2.

3.2.2. Довнести денежные средства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления о завершении строительства Объекта.

3.2.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта принять по передаточному акту Объект долевого строительства.

3.2.4. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства участвовать в расходах по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, а также все расходы по ее содержанию с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении долевого строительства.

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

4.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения.

4.5. В случае непринятия (уклонения от принятия) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по истечении 7 (семи) дней с момента получения сообщения Застройщика, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Факт оплаты Участником долевого строительства суммы платежей в полном объеме, указанном в п. 2.1. настоящего договора, должен подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Застройщик выдает Участнику долевого строительства справку о полной оплате инвестиционного взноса.

5.2. Застройщик имеет исключительное право (без согласования с Участником долевого строительства) на изменение проектно-сметной документации на Объект.

5.3. В случае пролонгации срока действия строительства Объекта и внесения изменений в разрешение на строительство стороны имеют право подписать дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве о продлении сроков строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми дефектами, предъявляются к Застройщику в течение гарантийного срока, который составляет 5 (Пять) лет.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

6.3. Просрочка исполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей влечет за собой уплату Участником долевого строительства неустойки в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае расторжения договора по основанию, установленному п. 8.3. Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого-либо ущерба, вызванного расторжением договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.

6.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку 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 настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.6. Прекращение действия договора не освобождает Стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

7. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств, если это неисполнение явилось следствием непреодолимой силы, причем данные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязательства.

К непреодолимой силе, то есть чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельствам, а так же форс-мажорным обстоятельствам относят:

- стихийные явления: наводнение, землетрясение, длительные непрекращающиеся в течение более 30 календарных дней осадки;
- обстоятельства общественной жизни: военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки, издание законов РФ, постановлений Правительства РФ, указов Президента РФ, актов администрации Приморского края и г. Владивостока, объявление карантина, запрещение перевозок.

К непреодолимой силе не относятся:

- нарушение обязательств контрагентами сторон;
- отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров;
- отсутствие у сторон необходимых денежных средств;
- любые изменения курса рубля по отношению к иной (иностранной) валюте.

7.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана поставить другую сторону в известность о наступлении такого обстоятельства в письменной форме.

7.3. Если сторона окажется не в состоянии в срок выполнить какое-либо из принятых ею по настоящему договору обязательств вследствие непреодолимой силы, срок исполнения данного обязательства отодвигается соразмерно времени действия непреодолимой силы. Если воздействие непреодолимой силы длится более двух месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор.

7.4. Обязанность доказывания воздействия непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует

до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по настоящему договору.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

8.3. В случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.3.1. В случае, если уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей: нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

8.4. Застройщик вправе отказаться от договора не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора.

Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено лично под расписку.

8.5. При расторжении настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства утрачивает право на получение в собственность Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим договором. Все ранее произведенные платежи, выплаченные Участником долевого строительства Застройщику, за вычетом неустойки, составляющей 10% (десять) процентов от суммы фактически внесённых денежных средств в рублях, возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений сторон по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию сторон договора, имея в виду необходимость защиты их охраняемых законом прав и интересов, стороны настоящего договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. При наличии в том необходимости и коммерческой целесообразности стороны настоящего договора вправе рассмотреть вопрос о продлении срока действия (продлонгации) договора на определенный обоюдным решением период времени (срок) или на неопределенный срок (по выбору сторон договора) на тех же или иных, определенных сторонами, условиях.

9.3. Нарушение условий договора признается существенным, когда одна из сторон его допустила действие (или бездействие), которое влечет для другой стороны такой ущерб, что дальнейшее действие договора теряет смысл, поскольку эта сторона в значительной мере лишается того, на что рассчитывала при заключении договора.

9.4. Настоящий договор действует до момента окончания исполнения сторонами своих обязательств по нему. Прекращение (окончание срока) действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место при исполнении условий договора.

9.5. В случае изменения реквизитов сторон договора последние обязаны в пятнадцатидневный срок уведомить об этом друг друга в любой доступной форме официально (в письменной форме).

9.6. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договора. Вся переписка сторон, включая проекты настоящего договора, предшествующая подписанию настоящего договора, утрачивает силу с момента подписания настоящего договора и не может быть принята во внимание при толковании условий настоящего договора и выяснении истинной воли сторон.

9.7. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с Законодательством.

9.8. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по договору Объект

долевого строительства (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами органов, а именно: получением кадастрового паспорта, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно.

Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом договора.

9.9. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и по одному экземпляру для каждой стороны. Все приложения, упомянутые в тексте настоящего договора составляют его неотъемлемую часть.

9.10. Смысл и значение Договора соответствуют намерениям Сторон. Содержание настоящего Договора Сторонам понятно.

10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА»

Местонахождение: 690091, г. Владивосток, ул. Уборевича 5А, ЭТАЖ/ОФИС 6/601

ОГРН 1042503032846

ИНН/КПП 2536148933/253601001

р/сч 40702810211028003502 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва

БИК 044525411, к/сч 30101810145250000411

_____/Н.А. Марченко/

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

участия в долевом строительстве жилого комплекса из 3-х 24-этажных жилых зданий со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземными автостоянками в г. Владивостоке, в районе ул. Фастовская, д. 33

№ -ДСН/2021 от « » 2021г.

« » 2021г.

г. Владивосток

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА» являющееся – юридическим лицом, созданным и действующим по законодательству Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Марченко Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящее приложение о нижеследующем:

1. Основные характеристики многоквартирного жилого дома: вид – Многоквартирный дом, назначение – Жилое/нежилое, количество этажей объекта – 28, общая площадь объекта - 48 151,46 кв.м., материал наружных стен - Монолитный железобетонный, участки наружных стен андезитобазальтовые блоки, материал поэтажных перекрытий - Монолитный железобетонный, класс энергоэффективности – А (очень высокий), сейсмостойкость – 6 баллов.

2. Ситуационный план этажа: стилобат, отметка -5.800 (-1 этаж), в осях _____

Нежилое помещение выделено цветом



Подписи сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Инвестиционно-строительная
компания «АРКАДА»

(Н.А. Марченко)

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

участия в долевом строительстве жилого комплекса из 3-х 24-этажных жилых зданий со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземными автостоянками в г. Владивостоке, в районе ул. Фастовская, д. 33

№ __-ДСН/2021 от «__» _____ 2021г.

«__» _____ 2021г.

г. Владивосток

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА» являющееся – юридическим лицом, созданным и действующим по законодательству Российской Федерации, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Марченко Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящее приложение о нижеследующем:

1. Основные характеристики многоквартирного жилого дома: вид – Многоквартирный дом, назначение – Жилое/нежилое, количество этажей объекта – 28, общая площадь объекта - 48 151,46 кв.м., материал наружных стен - Монолитный железобетонный, участки наружных стен андезитобазальтовые блоки, материал поэтажных перекрытий - Монолитный железобетонный, класс энергоэффективности – А (очень высокий), сейсмостойкость – 6 баллов.

2. Ситуационный план этажа: стилобат, отметка -9.900 (-2 этаж), в осях _____

Нежилое помещение выделено цветом



Подписи сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Инвестиционно-строительная
компания «АРКАДА»

(Н.А. Марченко)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

участия в долевом строительстве жилого комплекса из 3-х 24-этажных жилых зданий со встроенно-пристроенными общественными помещениями и подземными автостоянками в г. Владивостоке, в районе ул. Фастовская, д. 33 № __-ДСН/2021 от «__» _____ 2021г.

«__» _____ 2021г.

г. Владивосток

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «АРКАДА» являющееся – юридическим лицом, созданным и действующим по законодательству Российской Федерации, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Марченко Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящее приложение о нижеследующем:

1. Участник долевого строительства обязуется осуществить платеж в соответствии со следующим графиком:

№ этапа	дата	размер вноса
1 этап	__ . __ . 20__	_____, в том числе услуги Застройщика 5%

2. В случае досрочного получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства обязан довести невнесенную часть платежа (произвести окончательный расчет) не позднее 10 дней с момента соответствующего уведомления Застройщиком.

Подписи сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор
ООО «Инвестиционно-строительная
компания «АРКАДА»

(Н.А. Марченко)

(_____)