

## ДОГОВОР № АКМ-(0/0)

### УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Владивосток

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Совместное Предприятие «Строитель»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик» (ОГРН 1022500535067), в лице Генерального директора Малафеева Станислава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации Иванов Иван Иванович** 01.01.1968 года рождения, паспорт серия 0000 номер 000000, выдан 09.09.2009 г. Отделом УФМС России по Приморскому краю в Ленинском районе гор. Владивостока, код подразделения 250 - 059, зарегистрирован по адресу: Приморский край, гор. Владивосток, ул. Ивановская, д. 1, кв. 1, место рождения: гор. Владивосток, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор»), о следующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта **«Многофункциональный комплекс «Аквамарин» в р-не б. Федорова в г. Владивостоке» 1 этап Жилой дом № 1 (блок-секции 1 и 2) со встр.-пристр. помещениями и автостоянкой**, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Арсеньева, дом 2 (далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (далее – «Квартира»), указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**«Многофункциональный комплекс «Аквамарин» в р-не б. Федорова в г. Владивостоке**», имеет следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)</b>	«Многофункциональный комплекс «Аквамарин» в р-не б. Федорова в г. Владивостоке» 1 этап. Жилой дом № 1 (блок-секции 1 и 2) со встр.-пристр. помещ. и автостоянкой.
<b>Назначение объекта</b>	Многофункциональный комплекс
<b>Кадастровый номер участка</b>	<b>25:28:020018:2020</b>
<b>Этажность</b>	44, в том числе 3 этажа стилобата
<b>Общая площадь</b>	Общая площадь Жилого дома: 80 062,02 м.кв. Общая площадь блок – секций 1,2: 63 915,32 м.кв. Общая площадь стилобата: 16 146, 70 м.кв.
<b>Материал наружных стен блок - секций 1,2</b>	Андезито-базальтовые блоки М75 толщиной 400 мм. заполнение Ж/Б каркаса
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Монолитный железобетон
<b>Класс энергоэффективности</b>	А + (очень высокий)
<b>Сейсмостойкость</b>	6 баллов

1.2. Квартира, согласно проектной документации, представляет собой жилое помещение, расположенное в осях: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, на отметке: \_\_\_\_ со следующими проектными характеристиками:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
4.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	
5.	Количество помещений вспомогательного использования	
6.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7,0	в т.ч. передняя	
7.1.	в т.ч. площадь кухни	
7.2.	в т.ч. площадь санузла	
7.3.	в т.ч. площадь санузла совмещенного	
8.	Этаж	
9.	Секция	
10.	Общая площадь Квартиры без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)	
11.	Площадь Квартиры, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
12.	Назначение	<b>Жилое помещение</b>

1.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома, укрупненный план Квартиры и основные характеристики Жилого дома отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире, определяются в Приложении № 2 к настоящему Договору. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются Сторонами при подписании настоящего Договора.

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

1.5. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается следующими документами:

1.5.1. Разрешение на строительство № RU 25304000-47/2009 от «25» сентября 2009 г., продлено от «04» сентября 2014 г., «12» апреля 2019 г., выдано Администрацией г. Владивостока. Срок действия Разрешения на строительство: **до «30» сентября 2024 года.**

1.5.2. Проектная декларация размещена «30» октября 2017 г. в сети «Интернет» по адресу: **aquamarine-vl.ru.** До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию

всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте **www.aquamarine-vl.ru**.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на следующем земельном участке: участок с кадастровым номером **25:28:020018:2020**, площадь **6538+/-28м<sup>2</sup>**, принадлежащий Застройщику на праве собственности согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № **25:28:020018:2020-25/001/2018-3** от «13» апреля 2018 г., выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

1.7. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего Договора, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств.

1.8. Площадь Квартиры указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Жилого дома и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Квартиры (Акте приема-передачи) с учетом обмера Квартиры в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

1.9. Учитывая, что Застройщик передает Квартиру Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **4 квартал 2020 года**. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

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

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек**, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек** за 1 (Один) квадратный метр общей проектной площади Квартиры.

2.2. Сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика определяет и регулирует Застройщик самостоятельно. Стоимость услуги Застройщика является доходом Застройщика. Денежные средства на оплату услуг Застройщика остаются после их получения в распоряжении Застройщика и расходуются им по своему усмотрению.

2.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость Договора, указанную в п. 2.1. следующим образом:

2.3.1. Участник долевого строительства уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в уполномоченном банке АО «БАНК ДОМ.РФ» (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (Эскроу-агентом) в день предоставления Депонентом подписанного Договора в уполномоченный банк для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

**Депонент:** Гражданин РФ Иванов Иван Иванович

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью ООО СП «Строитель»

**Сумма депонирования:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек**.

2.3.2. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок действия счета эскроу: до «30» июня 2021 года.

Эскроу-агент определяется в соответствии с п.1.1 ст.15.4 Закона 214-ФЗ.

**Данные Эскроу-агента:**

**Полное наименование (фирменное наименование):** АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ»

**Сокращенное наименование:** АО «БАНК ДОМ.РФ»

**ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077**

**Место нахождения (адрес):** 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

**Адрес электронной почты:** [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

**Телефон банка:** 8-800-775-8686

В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.9. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на основании уведомления Бенефициара, направляемого Эскроу-агенту.

2.3.3. Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

2.3.4. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Бенефициар или Депонент вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru) следующие документы:

- 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.

2.3.5. При осуществлении расчетов по настоящему Договору Участник долевого строительства указывает в банковском платежном поручении: назначение платежа:

**«Внос по договору участия в долевом строительстве № АКМ-(0/0) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года».**

Датой внесения Депонентом денежных средств будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчётный счёт Эскроу-агента.

2.3.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона 214-ФЗ.

2.4. 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 или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Закона 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования

2.5. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору, он уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

2.6. Цена настоящего Договора является ориентировочной и может быть изменена после его заключения, в случае изменения площади Квартиры по результатам обмера, завершеного строительством Жилого дома (Квартиры) органами технической инвентаризации, на основании данных технического плана (паспорта) Жилого дома в отношении Квартиры.

Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры, в соответствии с данными технического плана (паспорта), в следующем порядке:

2.6.1. В случае увеличения площади Квартиры по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу из расчёта цены одного

квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим Договором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика;

2.6.2. В случае уменьшения площади Квартиры по данным органа технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, предусмотренной настоящим Договором, Застройщик производит возврат излишне уплаченной суммы из расчёта цены одного квадратного метра площади Квартиры, установленной настоящим Договором, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

2.7. Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Квартиры по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

2.8. В случае, если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты по строительству переданной Квартиры, то таковые денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

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

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### 3.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

3.1.5. В порядке и сроки, установленные настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи **при условии полной оплаты ее цены, неустоек (штрафы, пени).**

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

3.1.7. В случае если передача Квартиры не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.9. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения срока.

Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.8. Не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

3.1.9. Устранить недостатки Квартиры в согласованный сторонами срок.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

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

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектными организациями внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Квартиры, в части не противоречащей нормативным документам.

3.2.3. В случае невозможности явки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю для осуществления государственной регистрации настоящего Договора не позднее срока, установленного п. 3.3.4 Договора, Участник долевого строительства либо его представитель обязан уведомить Застройщика, в порядке предусмотренном п. 10.6, настоящего Договора, после чего стороны согласовывают иной срок. В случае не уведомления Участником долевого строительства Застройщика, последний вправе настоящий Договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный договор на данную квартиру, без уведомления Участника долевого строительства.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

3.3.2. Принять Квартиру по Акту приема-передачи **в течение 7 (Семи) рабочих дней** с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего Акта приема-передачи, подписанного Застройщиком, или иного документа о передаче Квартиры.

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

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

3.3.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего Договора.

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

3.3.7. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) Жилого дома. Бремя содержания Квартиры (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4. Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Квартиры до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Жилого дома и Квартиры, в том числе и после получения права собственности на Квартиру.

Под переустройством, согласно настоящему пункту Договора, Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Жилого дома (в т. ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

При выполнении ремонтно – строительных работ выполнить стяжку по плите перекрытия высотой не менее 80 мм.

3.3.9. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Квартиры), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Квартиры и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Квартире незаконных работ (в том числе водо- и тепло потери, электро- и энергоснабжение, приведение Квартиры в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

В случае несогласия с расчетом Застройщика, Участник долевого строительства вправе провести независимую строительно-техническую экспертизу по определению понесенных Застройщиком затрат.

3.3.10. В течение всего срока действия настоящего Договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (Пяти) рабочих дней со дня такого изменения.

Направление Застройщиком корреспонденции, предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

3.3.11. С момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется пропорционально размеру общей площади Квартиры компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Квартиры/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Квартиры, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и пр.), услуги регистрационного учета, а также, услуги службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома.

В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных между Застройщиком или управляющей организацией, предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства, непосредственно ресурсоснабжающей организацией, то Участник долевого строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

3.3.12. Принять Квартиру по одностороннему Акту приема-передачи Квартиры, составленному Застройщиком в порядке, предусмотренным пунктом 4.7 Договора.

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

3.3.14. В течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для получения кадастрового паспорта Квартиры и государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

#### **3.4. Участник долевого строительства имеет право:**

3.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права

собственности на Квартиру после подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего Договора.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.9. настоящего Договора.

В Акте приема-передачи Квартиры указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося Квартирой, а также иная информация. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, которая является неотъемлемой частью Акта.

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

4.3. Передача Квартиры осуществляется только при условии полной уплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

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

4.5. Застройщик не менее чем за один месяц до срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 4.7. настоящего Договора.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Квартиры).

4.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, составляет односторонний Акт приема-передачи Квартиры Участнику долевого строительства и снимает с себя ответственность за ее сохранность. При этом риск случайной гибели Квартиры переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего Акта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в п.4.5 настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.8. В процессе строительства Квартиры возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Квартиры. В процессе строительства Жилого дома возможно отклонение помещений, входящих в состав Квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора.

4.9. По окончании строительства Жилому дому и Квартире будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Квартиры подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Жилого дома, номер Квартиры и площадь Квартиры по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Квартиры.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства,

обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и указанным Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере (ст.6, 214-ФЗ). В период начисления неустойки не включается период с 03.04.2020 до 01.01.2021. (Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 N 423).

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

5.4. 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 6 настоящего Договора.

5.5. В случаях одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, указанных в п.п. 6.1, 6.4 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.

5.6. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Квартиры Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Квартиры согласно п. 2.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Квартиры за период таковой просрочки.

5.7. В случае нарушения обязательств по п. 3.3.8. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 1 000 000 (Одного миллиона) рублей за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Квартиры в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

Нарушение обязательств по п. 3.3.8 подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства без уважительных причин и не уведомление об этом Застройщика, не препятствует составлению Акта.

## **6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

6.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

6.1.2. существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

6.1.3. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.5. настоящего Договора;

6.1.4. в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

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

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

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

6.2.4. в иных установленных Законом 214-ФЗ случаях.

6.3. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1., в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящей статьи, 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, уплаченных Участником долевого строительства.

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

Нарушениями сроков внесения платежей Участником долевого строительства являются:

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

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

6.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены Договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

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

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

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

## **7. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

7.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

7.6. Если Застройщик не устранит недостатки, то Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд.

7.7. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств в соответствии с п. 6.3. настоящего Договора.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.**

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

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

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

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

8.4. После осуществления действий, указанных в п. 8.3. настоящего Договора прежний Участник долевого строительства должен уведомить Застройщика об уступке прав требования по Договору заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

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

9.1. 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят: 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, ухудшение эпидемиологической обстановки (борьба с COVID-19) и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объёме.

10.2. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Квартиру в порядке и на условиях настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

10.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в суд.

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

10.6. 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). При этом, датой получения такого уведомления является либо день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку, либо день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

10.7. Положения настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению третьим лицам, включая не связанных с исполнением пунктов настоящего Договора работников Застройщика, исключая: организации, осуществляющие страхование гражданской ответственности Застройщика; организации, предоставляющие заемные средства Участнику долевого строительства либо Застройщику; органы государственной регистрации и контроля. Это условие сохраняется и после прекращения действия Договора.

10.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о Жилом доме, Квартире, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях

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

10.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также на обработку персональных данных членов его семьи для целей выполнения условий настоящего Договора.

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

10.12. Настоящий Договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: План Квартиры.

Приложение № 2: Перечень общестроительных и специальных работ, которые производятся в Квартире Участника долевого строительства.

**«Застройщик»:**

**ООО СП «Строитель»**

Юридический адрес: 692771, г. Артем,  
ул. Постникова, д. 10, офис 45.  
ИНН 2502024834 КПП 250201001  
р/с 40702810500580010049 в  
Филиале «Владивостокский» АО «Банк  
ДОМ.РФ»  
БИК 044525266, ОКПО 50840389  
к/с 30101810345250000266 в Дальневосточное ГУ  
Банка России  
ИНН 77725038124 КПП 253643001  
Тел. 8 (42337) 42736, 8 (4232) 430728.

**«Участник долевого строительства»:**

**Гражданин Российской Федерации  
Иванов Иван Иванович** 01.01.1968 года  
рождения, паспорт серия 0000 номер 000000,  
выдан 09.09.2009 г. Отделом УФМС России  
по Приморскому краю в Ленинском районе  
гор. Владивостока, код подразделения 250 -  
059, зарегистрирован по адресу:  
Приморский край, гор. Владивосток, ул.  
Ивановская, д. 1, кв. 1, место рождения: гор.  
Владивосток.

Генеральный директор

ООО СП «Строитель» \_\_\_\_\_ /Малафеев С. В./ \_\_\_\_\_ /Иванов И. И./

м.п.

**Перечень общестроительных и специальных работ, производимых в Квартире**

**1. Отделочные работы.**

Стены наружные – бетон.

Стены внутренние – не выполняются.

Потолок - монолитная железобетонная плита, без шпаклевки.

Пол - монолитная железобетонная плита.

Двери (входные) - металлические стандартные с одним замком.

Двери (внутренние) - не устанавливаются.

Окна - фасадная стоечно - ригельная система "Schuko" FW50-60 с «теплым» алюминиевым профилем.

**2. Санитарно-технические работы и оборудование.**

Холодное водоснабжение - выполняется монтаж стояков в местах общего пользования с отводами в квартиры, с установкой на них заглушек (секущий шаровой кран). Установка индивидуального прибора учета ХВС в местах общего пользования.

Канализация - выполняется монтаж стояков с отводами в квартиру. На отводах устанавливаются заглушки.

Сантехоборудование - ванны, умывальники, мойки, унитазы не устанавливаются.

Отопление – двухтрубная горизонтально – периметральная система отопления с установкой низкопрофильных радиаторов "Purmo". Установка индивидуального прибора учета тепловой энергии в местах общего пользования.

**3. Электромонтажные работы и оборудование.**

Установка индивидуального прибора учета электропотребления в местах общего пользования.

Ввод электропитания в квартиру с установкой распределительного щитка.

Электрическая разводка по квартире не выполняется.

Разводка системы пожарной сигнализации, системы оповещения при пожаре. Установка дымовых датчиков, автономных дымовых датчиков, тепловых датчиков, извещатель пожарный ручной, оповещатель световой стробоскопический.

Ввод в квартиру (без разводки) проводов слаботочных систем: телевидение, интернет, телефонизация.

**4. Вентиляция.**

Приточно – вытяжная система вентиляции жилых помещений и санитарно – технических узлов. Вытяжная система кухня.

Индивидуальная система вентиляции с установленной решеткой.

Для вентиляции жилого комплекса используются вентустановки GOLD RX фирмы производителя SWEGON (Швеция).

**5. Места общего пользования.**

Отделка мест общего пользования высококачественными материалами, отвечающими эстетическим требованиям и допускающими уборку влажным способом.

Высокоскоростные лифты (4,5 м/с) всемирно известного концерна "ThyssenKrupp" с единой системой вызова — 4 шт. в каждой блок-секции, в том числе: два пассажирских и два лифта - исполнены в противопожарном варианте.

Сбор твёрдых бытовых отходов организуется на специальной площадке, расположенной на придомовой территории, оборудованной мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными нормами.

**«Застройщик»:**

Генеральный директор

ООО СП «Строитель» \_\_\_\_\_/Малафеев С.В./

м.п.

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_ /Иванов И.И./