

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве жилого дома «Эко-хаус Пастораль»

г. Владивосток

«___» _____ 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДаВинчи Групп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Исакова Алексея Геннадьевича, действующего на основании устава, с одной стороны, и (Фамилия _____ Имя _____ Отчество _____) Дата рождения: _____ паспорт серии: _____ № _____ зарегистрирован по адресу: _____

именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор»), о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик своими силами и (или) с привлечением других лиц построит многоквартирный жилой дом (именуемый в дальнейшем «МКД») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилое помещение, также именуемое далее по тексту «Объект», а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный объект долевого строительства. Вместе с объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений МКД.

1.2. Характеристики многоквартирного жилого дома: общая площадь здания – 4292,82 м²; этажность - 4, класс энергоэффективности – А+ (очень высокий); наружные стены – монолитный железобетон, с устройством навесного вентилируемого фасада; внутренние стены – монолитный железобетон и газобетонные блоки; сейсмостойкость – 6 баллов; междуэтажные перекрытия – монолитный железобетон.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Разрешения на строительство № 25-RU25304000-142-2021 от 06.12.2021 г., выданного администрацией г. Владивостока;
- Проектной декларации размещённой в сети «Интернет» по адресу: наш.дом.рф.
- Договора № 1/1704 аренды земельного участка от 17.04.2021г., дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок 02.06.2021г., номер государственной регистрации: 25:28:050027:1671-25/056/2021-5.

1.4. Строительство МКД осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым № 25:28:050027:1671, площадью 3191 м², категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул.Главная, 62.

1.5. Технические характеристики подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта:

Строительный номер квартиры	-
Строительные оси	-
Количество комнат	-
Блок-секция (подъезд) №	-
Этаж	-
Общая площадь¹, м² (планируемая)	-
Общая приведенная площадь², м² (планируемая)	-

1. Общая площадь Объекта (планируемая) определяется в момент подписания Договора на основании проектной документации в соответствии с п.5 ст.15 Жилищного Кодекса РФ и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов и террас.

2. Общая приведенная площадь Объекта (планируемая) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона с понижающими коэффициентами, установленными приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

Планируемая общая приведенная площадь и номер Объекта долевого строительства подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации завершенного строительством МКД уполномоченной организацией.

2. КАЧЕСТВО И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

- Жилое помещение общей приведенной площадью _____ м², в состав которого входят: общая площадь помещения - _____ м², расположено в _____ секции (оси _____), на _____ этаже. Схема расположения Объекта является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение 1).
- Количество частей помещения _____; площадь частей помещения _____.
- Несущие конструкции – монолитный железобетон.
- Наружные стены – монолитный железобетон, с устройством навесного вентилируемого фасада.
- Внутренние стены – монолитный железобетон и газобетонные блоки.
- Дверь металлическая входная без отделки откосов.
- Установлено витражное остекление с двухкамерным стеклопакетом.
- Потолок – монолитное перекрытие.
- Пол – цементно-песчаная стяжка по монолитному перекрытию.
- Отопление – электрическое отопление с установкой электрического радиатора (-ов).
- Водоснабжение - централизованное холодное водоснабжение с установленными секучими вентилями и заглушками и индивидуальными приборами учета согласно проекту.
- Канализация – централизованная; стояки с тройниками для подключения сантехнического оборудования и временными заглушками.
- Пожарная сигнализация установлена в полном объеме.
- Сети связи - предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, стационарного телефона посредством заключения договора с компанией поставщиком услуг.
- Электропроводка – кабель электрический заведен в помещение; установлены распределительный щиток и прибор учета электрической энергии; внутренняя электроразводка и электроосвещение в Объекте отсутствуют.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего договора определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.5. данного Договора на цену 1 м². планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства, составляющую _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из чего стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет _____ рублей, НДС не облагается.

3.2. Расчеты по Договору осуществляются с использованием счета эскроу, внесение Участником долевого строительства денежных средств на который осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора. Для целей расчета по Договору Застройщик (в договоре счета эскроу также - Бенефициар), Участник долевого строительства (в договоре счета эскроу также – Владелец счета, Депонент) и ПАО Сбербанк* (далее по тексту и в договоре счета эскроу также - Банк, Эскроу-агент) заключают договор счета эскроу, для чего Застройщик направляет в Банк оригинал (файлы договора и усиленной квалифицированной электронной подписи) заключенного с Участником долевого строительства и зарегистрированного в установленном порядке Договора, а также согласованные с Участником долевого строительства и подписанные со своей стороны индивидуальные условия договора счета эскроу, соответствующие условиям настоящего Договора. Банк в присутствии Участника долевого строительства открывает на его имя счет эскроу, информация об открытии которого направляется Банком в адрес Застройщика и Участника долевого строительства. Срок условного депонирования денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу устанавливается до 30.06.2024 г. В соответствии с условиями договора счета эскроу Участник долевого строительства в срок, определенный настоящим договором, вносит (депонирует) денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу для их учета и блокирования Банком до наступления условий, определенных п.6 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации" и перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении таковых. До наступления указанных условий ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

**Банк, 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: 8-800-707-00-70 доб. 8-800-200-57-03.*

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

Вариант 1. Стандартные расчеты

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере _____.

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

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

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

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

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

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

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

Вариант 4. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере _____.

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

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

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

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

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

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется

Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

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

3.5. Цена Договора, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению кроме случаев, когда Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет более, чем на 0,5 м² больше или меньше по сравнению с планируемой Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.5. настоящего Договора.

3.6. Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данных произведенных кадастровым инженером обмеров, по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику) направляется письменное Уведомление с указанием Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

3.7. В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет будет больше или меньше планируемой Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.5. Договора, более чем на 0,5 м², цена Договора изменяется, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору и производят расчеты в течение 10 рабочих дней с момента заключения такого соглашения.

3.8. Перерасчет Цены Договора по основаниям п.3.5 данного Договора производится путем умножения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет на стоимость 1 м² Объекта долевого строительства. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет больше, чем указано в п.1.5. Договора, участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, а в случае, если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам постановки на кадастровый учет меньше, чем указано в п. 1.5. Договора, Застройщик перечисляет денежные средства на счет Участника долевого строительства, указанный им в дополнительном соглашении к Договору. В случае, если на момент оплаты эскроу счет будет действующим, перечисление денежных средств Участником долевого строительства необходимо произвести на него. Обязательным условием для осуществления таких расчетов является факт надлежащего исполнения Участником долевого строительства платежных обязательств по данному Договору.

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

3.10. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до

момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

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

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

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

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы и передать Участнику долевого строительства. Стороны согласны, что по завершении строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующим условиям настоящего Договора (Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект долевого строительства в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и иными действующими нормами и правилами).

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта долевого строительства. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в степени готовности, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего Договора.

4.1.3. Обеспечить сдачу/ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

4.1.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее, чем через десять рабочих дней после постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства документы на установленные индивидуальные приборы учета электроэнергии и водоснабжения.

4.1.6. Не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства уведомить Участника долевого строительства письменно (лично под роспись или заказным письмом с уведомлением) о завершении строительства, готовности Объекта долевого строительства и необходимости его принятия.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора, установленной в п.3.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора. Застройщик вправе сдать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

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

4.1.9. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства исполнения его договорных обязательств.

4.2.2. Досрочно завершить строительство МКД и до истечения установленного данным Договором срока передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в порядке, определенном настоящим Договором.

4.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае существенного либо систематического нарушения Участником долевого строительства условий Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Обеспечивать финансирование строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме долевого участия, определяемого в разделе 3 Договора (Участник долевого строительства не имеет права требования предоставления ему Объекта долевого строительства до полной оплаты такового).

4.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи календарных дней, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также нести бремя расходов по его содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков, коммунальные платежи и др. расходы) с момента подписания акта приема-передачи (наличие устранимых недостатков, при соответствии Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также недостатки входной двери не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи).

4.3.3. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства (право собственности возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством). В случае необходимости нотариального оформления документов на Объект долевого строительства указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

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

4.3.5. После принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению в обслуживающую организацию платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества МКД, а также платы за коммунальные услуги.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства.

4.4.3. Совершить сделку по уступке права требования по договору долевого участия в строительстве при соблюдении следующих условий:

- Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо при условии уведомления Застройщика. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.
- В случае совершения Участником долевого строительства сделки по уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора (соглашения) об уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, зарегистрированный в установленном законом порядке, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации.
- Договор уступки права требования подлежит обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на конструктивные элементы Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три)

года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки возникли вследствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или её (его) частей;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе указанных в инструкции по эксплуатации;
- действий Участника долевого строительства, в частности, вследствие несоблюдения обязательных требований при проведении ремонта и перепланировки Объекта долевого строительства.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 2 квартал 2023 г. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, по акту приема-передачи, в состоянии, соответствующем п.2.1. Договора, в срок не позднее 30 сентября 2023 г., при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства обязательств по оплате, установленных разделом 3 Договора.

6.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного договором, срока передачи объекта долевого строительства в письменной форме уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства 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.

6.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п.6.2. Договора, обязан принять Объект долевого строительства либо мотивированно отказаться от приемки Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения такого уведомления.

6.4. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом обязанности по передаче Объекта долевого строительства, если уведомление о завершении строительства МКД и готовности по передаче Объекта долевого строительства будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный п.6.2 настоящего Договора срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля). При этом Застройщик освобождается от ответственности в виде уплаты неустойки, установленной п.7.5. Договора с даты надлежащего уведомления Участника долевого строительства по адресу, указанному им в Договоре, и истечения семидневного срока, указанного в п. 6.3. Договора.

6.5. До подписания акта приема-передачи Стороны вправе произвести совместный осмотр помещения, являющегося предметом договора. По результатам совместного осмотра Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется акт осмотра с указанием замечаний, при их наличии.

6.6. В случае, если замечания прямо указывают на несоответствие передаваемого объекта долевого строительства условиям п.2.1. настоящего Договора, препятствуют возможности его использования по назначению и не представляют по существу требование о проведении отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик производит устранение указанных в акте осмотра замечаний в разумный срок. После устранения Застройщиком замечаний, указанных в акте осмотра, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по акту приема-передачи в течение 3 (трёх) дней с момента истечения периода, указанного в настоящем пункте.

6.7. В случае отсутствия замечаний в акте осмотра, участник долевого строительства обязан принять помещение, являющееся предметом настоящего договора, в течение 3 (трех) дней с момента составления такого акта.

6.8. В случае наличия в акте осмотра замечаний и претензий, не соответствующих условиям настоящего договора, в том числе требований не соответствующих п. 2.1. Договора, требований о возведении, изменении, либо демонтаже конструкций и оборудования, не предусмотренных проектом, являющихся, по существу, требованием о проведении дополнительных и отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик уведомляет участника долевого строительства о выявленном несоответствии его требований условиям Договора. Уведомление направляется по почте, либо электронной почте на адрес, указанный в договоре, либо вручается непосредственно. Участник долевого строительства, в этом случае обязан принять помещение, являющееся предметом настоящего договора в течение 3 (трех) дней с момента получения такого уведомления.

6.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в

предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не позднее установленного п.6.1 настоящего Договора срока, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.10. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут. В этом случае Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства его обязательств путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.11. Стороны признают, что Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством МКД предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта долевого строительства и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

6.12. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства либо до момента составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства в соответствии с п.6.9 данного Договора несет застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями данного Договора и действующим законодательством РФ.

7.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа в счет уплаты цены Договора более чем на два месяца, а также при трехкратном нарушении срока внесения платежей в счет уплаты цены Договора, предварительно за тридцать дней направив Участнику долевого строительства соответствующее требование, и при неисполнении этого требования Участником долевого строительства.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой), а в случае если участником долевого строительства является физическое лицо – 2/300 (двух трёхсотых) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей в период просрочки исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, эпидемии, ограничительные меры, введение режима повышенной готовности, режима самоизоляции, принятие органами государственной власти нормативно-правовых актов, устанавливающих особенности применения мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее

исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

7.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, а сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них другую сторону Договора в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.7.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

8.4. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае расторжения настоящего Договора, независимо от причин, осуществляется в порядке, установленном положениями Федерального закона № 214-ФЗ.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Споры по настоящему Договору разрешаются в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации, в т.ч. специализированным Федеральным законом от 30.12.2004 г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

9.2. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме. Претензия рассматривается в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока рассмотрения претензии.

9.3. При невозможности урегулирования разногласий в претензионном порядке, споры разрешаются в судебном порядке согласно процессуальному законодательству.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору будут действительны, если они будут совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном порядке для регистрации договоров долевого участия в строительстве.

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

10.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет иных ограничений и обременений.

10.4. Участник долевого строительства дает согласие на раздел, объединение или реформирование границ земельного участка, с кадастровым № 25:28:050027:1671. Также участник долевого строительства дает согласие на государственную регистрацию прав ООО «СЗ «ДаВинчи Групп» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате реформирования вышеуказанного земельного участка.

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

10.6. В качестве способа обеспечения обязательств по настоящему Договору используются счета эскроу, открытые в ПАО Сбербанк, в соответствии со ст. 15.4, 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

10.7. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог правособственности на земельный участок с кадастровым № 25:28:050027:1671 и МКД до его ввода в эксплуатацию в ПАОСбербанк.

10.8. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на обработку последним его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком (в целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора, в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных соответствующим письменным заявлением.

10.9. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов) в срок не более пятнадцати календарных дней с момента изменения таковых. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

10.10. Договор на момент его подписания Сторонами имеет следующие приложения:

- Приложение №1. План расположения Объекта долевого строительства.

Иные приложения и дополнительные соглашения Сторон приобщаются к Договору и становятся его неотъемлемыми частями после их совершения в соответствии с п.10.1 данного Договора и государственной регистрации в том же порядке, что и Договор.

10.11. Настоящий Договор подписан в ___(____) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

ООО «СЗ «ДаВинчи Групп»
Юридический и почтовый адрес: 690022
г. Владивосток, ул.Лесная, д.97
тел. 89644456533
E-mail: davincigroup@inbox.ru
ИНН 2543156237
КПП 254301001
ОГРН 1212500006509
р/с 40702810850000013252
в Дальневосточный банк ПАО
Сбербанк г. Хабаровск
к/с 30101810600000000608
БИК 040813608

ФИО
Год и место рождения
паспортные данные
адрес регистрации/места жительства (все
указанные дольщиком)

ИНН
СНИЛС
Телефон
email:
реквизиты банковского счета (при наличии)

подпись

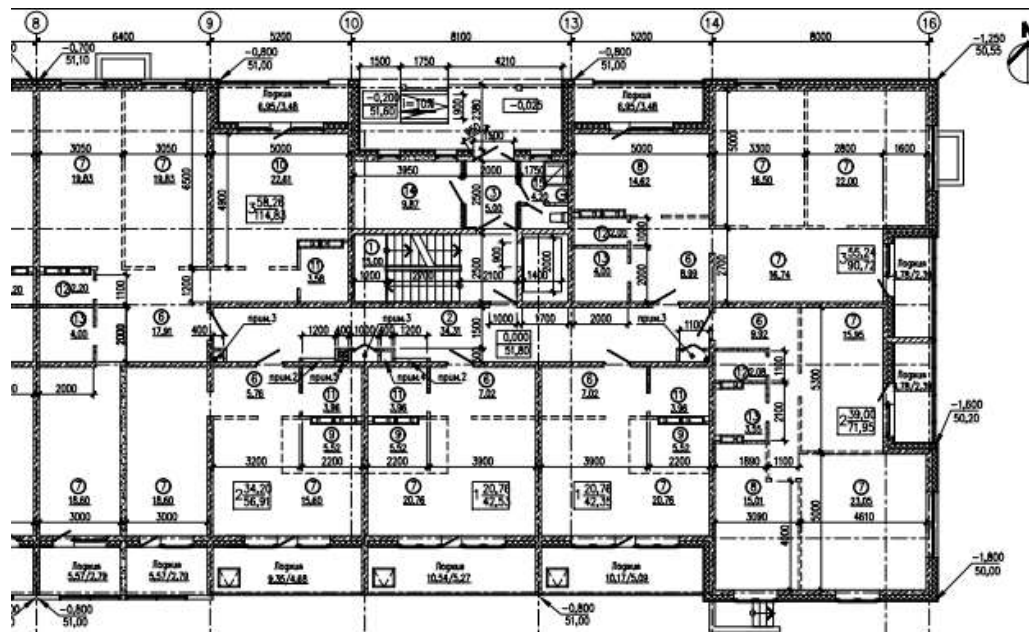
Генеральный директор

_____ **А.Г. Исаков**
М.П.

ПЛАН
Объекта долевого строительства

«__» _____ 202 г.

г. Владивосток



ЗАСТРОЙЩИК
ООО «СЗ «ДаВинчи Групп»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____/Исаков А.Г./
М.П.

_____/_____
(Ф.И.О. полностью, подпись)