

ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«[●]» [●] 20[●]г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» (ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»), юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1177746479338, ИНН 7704412966, с местом нахождения по адресу: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 164, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице

_____, действующий на основании доверенности №[●] от [●] г., удостоверенной нотариусом города [●] [●], за реестровым № [●], с одной стороны,

и Граждан__ Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), находящийся у Застройщика в безвозмездном пользовании, кадастровый номер 25:28:030014:5723, площадью 5 150 (Пять тысяч сто пятьдесят) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); хранение автотранспорта; дошкольное, начальное и среднее общее образование; среднеэтажная жилая застройка, спорт; улично-дорожная сеть; благоустройство территории, местоположение: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Басаргина.

1.2. **Жилой дом** – здание «Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3», расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 2, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника.

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве безвозмездного пользования Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого

строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации Жилого дома требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства Жилого дома и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие Жилого дома требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство Жилого дома градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.

1.8. **Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта или Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещений Объекта, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии – лоджий, балконов, террас и веранд, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1, установленными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. № 854/пр (далее – Приказ Минстрой РФ).

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта или Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей (помещений) Объекта, определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии – лоджий, балконов, террас и веранд, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3; для террас – 0,3; для веранд – 1, установленными Приказом Минстроя РФ.

При определении Общей площади Объекта учитываются отделочные работы, выполняемые Застройщиком, перечень которых определен в Приложении 1-а к Договору.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий, балконов, террас и веранд применяется Сторонами для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

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

Телефон банка: 8 800 775 86 86

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «**Орган регистрации прав**»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Разрешения на строительство № 25-28-08-2023, выданного 22.02.2023 г.

2.3.2. Договора безвозмездного пользования земельными участками № 21/6594-21 от 24.12.2021 г. со всеми внесенными на дату подписания Договора изменениями.

2.3.3. Опубликованной, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) Проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Закона о Долевом Участии.

2.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже, согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом пунктов 4.3, 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и

рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают дополнительное соглашение к Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в п.5.6 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законодательством РФ для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику. В этом случае приостановка Застройщиком подписания Передаточного Акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания с Застройщика штрафных санкций.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения. В случае если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более, чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта и такое расхождение будет превышать 0,1% (включительно), Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ из расчета стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

4.6.2. Оплата Цены Договора в размере, указанном в п.4.6.1. Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, производится в течение 3 (трех) рабочих дней с даты направления Застройщиком уведомления Участнику о государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав в соответствии с п. 4.9. Договора.

4.6.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, путем перечисления денежных средств на счет эскроу на следующих условиях:

Депонент - Участник;

Уполномоченный банк (эскроу-агент) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициар – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **30.12.2025 г.** включительно.

4.7. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое/нежилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также направлять платежи по реквизитам

Застройщика. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора или по реквизитам Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии, а также возмещает расходы Застройщика, связанные с возвратом денежных средств, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Участнику уведомление о государственной регистрации Договора на адрес электронной почты Участника или сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.12 Договора и в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированные копии настоящего Договора и выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию настоящего Договора.

4.10. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, 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 о Долевом Участии.

4.11. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **30.06.2026 г.** г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости подписания дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных п. 4.4.-4.5. Договора, и принятия Участником Объекта по Передаточному Акту и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При

изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания дополнительного соглашения в случае, предусмотренном п.4.3. Договора, оплата по которому должна быть произведена в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения соответствующего дополнительного соглашения в соответствии с п.4.4 Договора, а затем по согласованию с Застройщиком прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, при условии исполнения Участником обязательств по оплате в полном объеме, с учетом дополнительных уточнений, предусмотренные п. 4.3. - 4.4. Договора, но не позднее чем в Срок Передачи Объекта.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта (и составить письменный мотивированный отказ) только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию подтверждает завершение строительства Жилого дома в полном объеме и его соответствие требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Жилого дома каких-либо существенных недостатков.

5.8. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае, если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором Срока Передачи Объекта Застройщиком Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику, о чем Застройщик направляет письменное уведомление участнику в порядке, предусмотренном п. 11.3. Договора.

5.11. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.12 По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в

случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение об изменении Цены Договора в случаях, предусмотренных п.4.3. - 4.5. Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе в отношении мест общего пользования Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Участник обязан компенсировать Застройщику (если оплата данных расходов произведена Застройщиком) или управляющей организации, с которой Застройщиком в силу действующего законодательства (п.14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации) заключен договор управления, расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, а также расходы по оплате всех затрат, связанных с оказанием услуг и работ по содержанию общего имущества в Жилом доме соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, понесенные в период с даты принятия Участником Объекта (п. 5.3. Договора) и до заключения договора управления Жилым домом между Участником и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, либо до выбора способа управления на общем собрании собственников помещений, расположенных в Жилом доме.

7.1.6. Самостоятельно подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1 (Одного) месяца после приемки Объекта в соответствии с условиями Договора.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до даты передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в Органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору передать Застройщику оригинал соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору с отметкой о его государственной регистрации, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. До государственной регистрации права собственности на Объект Участник обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проектной документации.

7.1.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка (проведением межевых, кадастровых и иных работ), необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), на внесение изменений в правила землепользования и застройки, документацию по планировке территории и любую иную документацию, а также на передачу Земельного участка/права на Земельный участок в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение сделок по распоряжению Земельным участком в целях обеспечения строительства.

7.1.11. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик обязуется передать Участнику результат проведения кадастровых работ в отношении Объекта.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов). К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации включая, но не ограничиваясь коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине

возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору.

8.5. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны подтверждаться документом, выданным соответствующим компетентным органом. Обязанность доказать наличие обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства в связи с невыполнением своих обязательств по настоящему Договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику.

10.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания дополнительного соглашения, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика.

10.5. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

10.6. В случае перечисления Участником денежных средств напрямую на реквизиты Застройщика, а не в порядке, предусмотренном Законом о Долевом Участии, Участник возмещает Застройщику расходы, связанные с возвратом денежных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика.

10.7. В случае отсутствия письменной претензии штрафные санкции не начисляются и не уплачиваются.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иной порядок не предусмотрен Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●].

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта;
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

Местонахождение: **125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, дом № 10, пом. XI, ком. 164**

ОГРН 1177746479338

ИНН 7704412966

КПП 774550001

р/с **40702810000900007365** в АО «Банк ДОМ.РФ» Москва

к/с **30101810345250000266**

БИК 044525266

Участник:

паспортные данные: _____

адрес регистрации: _____

телефон _____

электронная почта _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Секция:	[●]
Назначение:	<i>Многоквартирный дом</i>
Количество этажей:	18 (в том числе, количество подземных этажей: 1)
Общая площадь (кв.м.):	15 839,19
Материал наружных стен:	<i>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитные железобетонные</i>
Класс энергоэффективности:	A
Класс сейсмостойкости:	6 и менее баллов
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	[●]
Этаж расположения:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Количество комнат (шт.):	[●]
Наименование и площадь всех частей Объекта в соответствии с Планом Объекта, указанном в Приложении № 2 (кв.м.):	[●]
Лоджия/балкон/терраса/веранда (указать нужное)	[●]
Площадь лоджии/балкона/террасы/веранды с учетом коэффициента (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона/террасы/веранды без учета коэффициента (кв.м.):	[●]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 2
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3	Входная дверь	Металлическая
4.	Сантехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Прокладка трубопроводов водоснабжения до шахты хозяйственно-бытовой канализации с опуском до уровня ревизионного люка с установкой шаровых кранов. 2. Устройство канализационного выпуска на стояке. 3. Прокладка трубопроводов отопления с установкой отопительных приборов. 4. Скрытая прокладка фреоновых трубопроводов от места установки наружного блока до места установки внутреннего блока системы кондиционирования 5. Скрытая прокладка дренажного трубопровода от места установки внутреннего блока кондиционера до шахты стояка хозяйственно-бытовой канализации с подключением в канализационный выпуск через сухой сифон. 6. Прокладка воздухопроводов с установкой вентиляционных решёток в санузле и кухне.
5.	Электротехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установка квартирного щита - в соответствии с проектом. 2. Прокладка кабельных линий освещения и розеточной сети в квартире с установкой коммутационных коробок и подрозетников.
6.	Слаботочные системы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Прокладка кабельных линий сетей связи в квартире с установкой коммутационных коробок и подрозетников. <p>Прокладка кабельных линий с установкой оборудования автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией</p>

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня	- кладка из блочных элементов	обеспыливание под устройство натяжного потолка	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, обмазочная гидроизоляция	штукатурка бетонных поверхностей и перегородок из мелкоштучных материалов, шпатлевка	—	- двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле
2	Прихожая	- кладка из блочных элементов	обеспыливание под устройство натяжного потолка	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией	штукатурка бетонных поверхностей и перегородок из мелкоштучных материалов, шпатлевка	-	—
3	Санузел	- кладка из блочных элементов; - устройство ревизионного сантехнического люка	обеспыливание под устройство натяжного потолка	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией, обмазочная гидроизоляция	- штукатурка бетонных поверхностей и перегородок из мелкоштучных материалов	—	—
5	Жилые комнаты	- кладка из блочных элементов	обеспыливание под устройство натяжного потолка	- устройство цементно-песчаной стяжки с шумо-изоляцией	- штукатурка бетонных поверхностей и перегородок из мелкоштучных материалов, шпатлевка	—	двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем Договоре, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от «[●]» [●] 20[●] г.

План Объекта
«Многофункциональный жилой комплекс, Корпус 3», расположенный по адресу:
г. Владивосток, ул. Басаргина, д. 2, план [●] этажа

Местоположение Объекта на [●] этаже Жилого дома (выделено [●] цветом)

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись