

ДОГОВОР № ЗБ2/1-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Владивосток

«___» _____ 2024

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зелёный бульвар-2», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Малыхина Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, паспорт _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании Стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (далее по тексту – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Наименование объекта строительства – **«Жилой Комплекс Зеленый бульвар-2», планируемого к строительству на территории земельного участка общей площадью 6,5 Га, с кадастровым номером 25:28:010043:2444, находящегося по адресу: Приморский край, Владивостокский городской округ, Этап № 1».**

Местонахождение земельного участка, в пределах которого осуществляется строительство - кадастровый номер **25:28:010043:2444**, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нейбута, д. 141. Площадь земельного участка – 65 150 м².

1.2. Объектом долевого строительства является помещение (далее - Квартира, Объект), находящееся в многоквартирном доме, и имеющее следующие характеристики:
условный номер Объекта в соответствии с проектной декларацией:

этаж, на котором расположена квартира:

назначение: жилое помещение;

строительный номер квартиры:

количество комнат:

площадь комнаты:

площадь кухни:

площадь прихожей:

площадь санузла:

площадь лоджии/балкона без понижающего коэффициента:

проектная общая площадь (состоит из суммы площадей всех частей Объекта, за исключением площади лоджии/балкона):

проектная общая приведённая площадь (состоит из суммы проектной общей площади Объекта и площади лоджии/балкона с понижающим коэффициентом, рассчитанным в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 № 854/пр.):

проектная полная общая площадь (состоит из суммы площадей всех частей Объекта, в том числе площади лоджии/балкона без понижающего коэффициента):

а также доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.3. Расположение Квартиры на поэтажном плане в Многоквартирном доме и план Квартиры отражены в Приложении № 1.

1.4. Технические характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2.

1.5. Все площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после завершения строительства и проведения обмеров в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Площади и номер Квартиры уточняется Сторонами в акте

приема-передачи Объекта или в одностороннем акте приема-передачи Объекта, составленном Застройщиком на основании технического плана, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

1.6. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в экспликации технического плана Многоквартирного дома, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

1.7. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее 30 июня 2028 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта. Точная дата передачи Объекта определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности.

1.8. В соответствии с проектной документацией Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

вид: монолитный;

назначение: жилой;

количество этажей: 26;

общая площадь: 35 295,1 м²;

материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

материал перекрытий: монолитные железобетонные;

класс сейсмостойкости: 6 баллов;

класс энергоэффективности: А+.

1.9. Застройщик гарантирует, что подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект на момент заключения настоящего Договора не отчужден третьим лицам, не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет иных ограничений и обременений.

1.10. Правовым основанием заключения настоящего договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- разрешение на строительство № 25-28-101-2023 от 08.12.2023, изменения от 20.12.2023;
- право аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:28:010043:2444, договор аренды № 2444-А от 09.08.2022, регистрационная запись № 25:28:010043:2444-25/056/2022-4 от 24.08.2022;
- положительное заключение негосударственной экспертизы № 25-2-1-3-061055-2023 от 11.10.2023, выданное ООО «ДВ Экспертиза Проект»; положительное заключение экспертизы по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения № 0081-2023 от 14.12.2023.
- проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.11. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего договора составляет _____ (_____) рублей. НДС не облагается согласно п. 3 ст. 149 НК РФ.

2.2. Цена договора определена как произведение стоимости одного квадратного метра проектной общей приведённой площади и общей приведенной площади такого жилого помещения.

2.3. Стоимость одного квадратного метра проектной общей приведённой площади составляет _____

2.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: _____

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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Зелёный бульвар-2», адрес: 690109, город Владивосток, улица Зеленый Бульвар, дом 21, офис 7, адрес электронной почты: szzb.vl@mail.ru, номер телефона: 8 (423) 209-00-10.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

2.5. Расчеты по Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства денежных средств на эскроу-счет, открываемый в территориальном подразделении Эскроу-агента, в следующие сроки:

№ этапа	дата	размер платежа
1	не позднее 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора	
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
Итого		

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по уплате признается дата зачисления денежных средств на эскроу-счет.

2.6. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения в случаях, указанных в настоящем договоре.

2.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора

2.8. После получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», при наличии отклонения фактической общей приведенной площади Объекта от проектной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2 настоящего договора в сторону увеличения или уменьшения, Цена договора подлежит изменению.

2.9. Если в результате обмеров выяснится, что фактическая общая приведенная площадь Объекта, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется **больше** проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику стоимость разницы между фактической общей приведенной площадью Объекта и проектной общей приведенной площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.3 Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. По соглашению сторон оплата может быть произведена в рассрочку.

2.10. Если в результате обмеров выяснится, что фактическая общая приведенная площадь Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше проектной общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.2 Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между фактической общей приведенной площадью Объекта, определенной по результатам обмеров, и проектной общей приведенной площадью Объекта, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.3 Договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом, должно быть исполнено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования с указанием банковских реквизитов для возврата денежных средств, но не ранее получения Застройщиком денежных средств с эскроу-счета.

2.11. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим договором. Цена Договора в полном объеме должна поступить на счет эскроу **до получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, если более поздний срок не установлен Застройщиком.**

2.12. Иные взаиморасчеты между Сторонами не производятся, и Застройщик не обязан возвращать Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что в документе, подтверждающем государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект, будет указана общая площадь Объекта без учета площади лоджий и балконов.

2.13. Изменение площади и (или) объема общего имущества в Многоквартирном доме не влечет изменение цены договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.

2.14. Экономия, которая образуется при строительстве, является доходом Застройщика и остаётся в распоряжении Застройщика.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.2. Застройщик в порядке, предусмотренном настоящим договором, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, полной оплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены по настоящему договору в связи с увеличением его площади, и полной оплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафы, пени) (при их наличии), иных платежей, предусмотренных настоящим договором, обязуется предоставить Объект Участнику долевого строительства для его приемки.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего договора.

Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

3.1.5. В случае приостановления строительства и принятия решения о консервации Многоквартирного дома Застройщик не позднее, чем за два месяца до принятия соответствующего решения обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3.1.6. В случае, если строительство Объекта 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.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно внести платежи в размере и сроки, предусмотренные Договором.

3.2.2. В случае уступки права требования Объекта по настоящему Договору третьему лицу соблюдать следующие условия:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта нового участника долевого строительства, 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 срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

3.2.3. Принять Объект по акту приема-передачи в предусмотренные Договором сроки.

3.2.4. В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию и текущему ремонту Объекта и общего имущества Многоквартирного дома в своей части (определяемой по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по оплате коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, услуг организации, осуществляющей функцию по

управлению и обслуживанию Многоквартирного дома, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Объекта Участнику долевого строительства вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект.

3.2.5. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта, а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента подписания акта приема-передачи.

3.2.6. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах согласно инструкции по эксплуатации, которую Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства при подписании акта приема-передачи Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта и его элементы.

3.2.7. Участник долевого строительства обязуется в срок не более 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь. В ином случае все уведомления, направленные Застройщиком по адресу, указанному в настоящем договоре, будут считаться направленными надлежащим образом.

3.3. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта

3.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора, осуществления между Сторонами перерасчета цены договора в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим договором, подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

3.5. Застройщик вправе заключать сделки с подрядчиками и иными лицами на своё усмотрение для достижения целей настоящего договора.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании акта приема-передачи Объекта в следующий период:

начало периода – любая дата после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;

окончание периода - **30 июня 2028 года.**

4.2. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома, о возможности и необходимости принятия Объекта по акту приема-передачи Объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии с настоящим Договором).

4.3. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, может быть направлено Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в Договоре.

4.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в сообщении Застройщика.

4.5. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта или необоснованного отказа от принятия, Застройщик в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ, по истечении 2 месяцев после окончания срока, указанного в сообщении, направленном в соответствии с пунктом 4.2, 4.3 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке акт приема-передачи.

Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче, либо по истечению срока, указанного в п. 8.6 Договора, либо оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его

получении, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с неприятием Участником долевого строительства Объекта в установленный срок.

При передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по одностороннему акту сторонами настоящего договора согласованно, что Участник долевого строительства принимает Объект по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта, принятого им по одностороннему акту, составленному Застройщиком, он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта приема-передачи.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.7. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта, а также все расходы по содержанию, включая коммунальные платежи, с даты подписания сторонами акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта в случае неприятия в срок или необоснованного уклонения от принятия Объекта Участником долевого строительства.

4.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта по истечении установленного договором срока приемки к нему переходит бремя расходов по содержанию, а также эксплуатации Объекта и общего имущества, соразмерно доле в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

4.9. Акт приема-передачи Объекта подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Односторонний акт передачи Объекта составляется и подписывается Застройщиком.

4.10. В случае выявления недостатков, которые делают Объект непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщик совместно с Участником долевого строительства, в том числе на основании результатов экспертизы, составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту. В этом случае срок передачи Объекта Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой Стороне предусмотренные договором и действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае расторжения настоящего договора по основанию, установленному п. 7.2. настоящего договора, Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства каких-либо убытков, вызванных расторжением настоящего договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед Участником долевого строительства в связи с этим расторжением.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, за исключением случаев, предусмотренных разделом 7 настоящего договора. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.4., п. 3.2.6 настоящего договора, а также в случае причинения Участником долевого строительства/Будущим

собственником ущерба общему имуществу Многоквартирного дома, Объекту, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.) иными строительными работами (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства/ Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Объект, общее имущество Многоквартирного дома, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами). В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства/Будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты стоимости Объекта, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.6. Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Объекта и Многоквартирного дома, соответствие Объекта и Многоквартирного дома проектной документации, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также условиям настоящего договора, является разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта и Многоквартирного дома, составляет **5 (пять) календарных лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и Многоквартирного дома, составляет **3 (три) календарных года**. Течение указанного гарантийного срока начинается со дня подписания первого акта приема-передачи в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Объекта (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.9. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Объекта, а также фактическая площадь лоджии/балкона, могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.2 настоящего договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь комнаты и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, не будет являться существенным нарушением условий настоящего договора.

5.10. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным изменением проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушение требований к качеству Объекта, изменения, производимые Застройщиком в Многоквартирном доме и в Объекте, в том числе его этажность, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.11. Независимо от неустоек (пени) и штрафов, предусмотренных настоящим договором, Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением все убытки и расходы.

5.12. В рамках настоящего договора Стороны подтверждают, что меры ответственности за нарушение Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору, не являются завышенными, и определены исходя из взаимных интересов Сторон.

5.13. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий несет ответственность, если не докажет, что надлежащие

исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

5.14. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы; нормативные и не нормативные акты органов власти и управления, а также действия или бездействие, в том числе нарушение сроков рассмотрения и принятия решений органами государственной власти, органами местного самоуправления, другими компетентными органами, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки; боевые действия; террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

5.15. Действие и наличие обстоятельств непреодолимой силы, помимо указанных в п. 5.14 договора, в виде таких явлений как: ветер, сила ветра, уровень осадков в месте ведения работ устанавливается согласно данным, предоставляемым Государственным учреждением «Приморское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ГУ «Приморское УГМС») Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды, справка которого считается единственным и достаточным доказательством действия указанных обстоятельств непреодолимой силы. Соответственно срок исполнения обязательств по настоящему договору будет автоматически продлеваться на время действия обстоятельств непреодолимой силы в виде погодных условий, не позволяющих вести работы на объекте.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на залог в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

6.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.3. Застройщик самостоятельно или с участием управляющей (эксплуатирующей) организации определяет стоимость и порядок оказания или обеспечения оказания коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома соразмерно общей площади Объекта до выбора собственниками квартир/нежилых помещений в Многоквартирном доме управляющей организации или проведения муниципального конкурса по выбору управляющей организации, после чего самостоятельно оказывает или обеспечивает оказание коммунальных услуг, услуг по содержанию и ремонту Многоквартирного дома и услуг по охране Многоквартирного дома в период с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор, может быть, расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон.

7.2. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях нарушения Участником долевого строительства срока внесения оплаты в течение более чем 2 (два) календарных

месяца.

7.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения договора после направления Участнику долевого строительства за 30 (тридцать) дней предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора. Предупреждение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу или вручается лично под расписку, при этом настоящий договор считается расторгнутым и обязательства прекращаются со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по адресу, указанному Участником долевого строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

8.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии составляет 10 календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой стороны. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

8.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

8.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

8.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресу, указанному в разделе 9 Договора либо по адресу, указанному в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

- при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – в дату вручения;
- при направлении ценным почтовым отправлением с описью вложения или заказным почтовым отправлением Почтой России – по истечении 10 (десяти) календарных дней, или иной почтовой службой – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;
- при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
- при направлении электронной почтой или посредством смс-сообщения – в день отправления.

8.7. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 8.6 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

8.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. ЗК РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

8.9. Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

8.10. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

8.11. Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 10 (десяти) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

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, электронная почта, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).

8.12. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.13. Расходы по регистрации настоящего договора, оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему договору Объект долевого строительства, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего договора.

8.14. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

8.15. Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию «Почтовый адрес».

8.16. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - Расположение Квартиры на поэтажном плане в Многоквартирном доме и план Квартиры, Приложение № 2 – Технические характеристики объекта.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «СЗ «Зелёный бульвар-2»
ИНН/КПП 2536331431/253601001
ОГРН 1212500030490
690109, г. Владивосток, ул. Зеленый Бульвар, д. 21,
оф. 7
р/с 40702810250000031575
в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк»
БИК 040813608
к/с 30101810600000000608

Генеральный директор

_____/А.Г. Мальхин/

Участник долевого строительства

_____/_____/

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Застройщик
ООО «СЗ «Зелёный бульвар-2»
Генеральный директор

_____ / А.Г. Малыхин /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

- квартира без межкомнатных перегородок, без внутриквартирных дверей, без установки подоконников;
- без штукатурки и шпатлевки стен и потолков;
- полы бетонные, без стяжки;
- оконные блоки из ПВХ профилей с заполнением двухкамерным стеклопакетом из обычного стекла;
- входная дверь металлическая, без откосов с внутренней стороны квартиры;
- лоджии – витражное алюминиевое остекление с открывающимися элементами из ПВХ профиля;
- водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой приборов учета, без установки сантехнического оборудования и его заземления, без полотенцесушителя;
- отопление – горизонтальная разводка с установкой индивидуальных счетчиков тепловой энергии, радиаторы;
- канализация – без разводки по квартире, с заглушками на стояке, без горизонтальной разводки по квартире до мест установки сантехприборов, стояк с установкой горизонтальных отводов;
- электроснабжение – электросчетчик и устройство защитного отключения в щитах учета в местах общего пользования, без внутриквартирных разводов, без электрооборудования, без оконечных устройств;
- слаботочные сети выполняются до поэтажного щитка.

Остальные плотничные и отделочные работы в квартире, а также установка сантехнического оборудования не входит в цену договора и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи квартиры в пользование.

Застройщик

ООО «СЗ «Зелёный бульвар-2»

ИНН/КПП 2536331431/253601001

ОГРН 1212500030490

Генеральный директор

_____/А.Г. Малыхин/

Участник долевого строительства

_____/_____/