ДОГОВОР № _____-Ж
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) заключен в городе Уссурийске «___» _____ 2025 года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОПМЕНТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Попова Юрия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

(ФИО), [паспортные данные], [СНИЛС], зарегистрированный по адресу: [адрес регистрации], именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»,** с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны».

Руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – **Закон № 214-ФЗ**), Стороны договорились о нижеследующем:

1. Понятия и их толкование

1.1. **Земельный участок** - земельный участок общей площадью 19633 +/-49 кв. м, кадастровый номер 25:34:016402:4168, расположенный по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Комсомольская, д. 103, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома.

1.2. **Многоквартирный жилой дом** – Жилой комплекс (корпус 1,2,5,6) в Приморском крае, расположенный по адресу: г. Уссурийск, ул. Комсомольская, 103, строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома (корпус 1):

Наименование	Описание
Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	9/1
Количество этажей	10
Общая площадь, кв. м	5394,6
Материал наружных стен	Газобетонный блок D600-200 мм
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс сейсмостойкости	6,7 баллов
Класс энергоэффективности	B

1.3. **Объект долевого строительства – жилое помещение**, расположенное в Многоквартирном жилом доме, имеющее проектные характеристики, указанные в Приложении № 1 к Договору и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

1.4. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта, за исключением лоджии.

1.5. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии с понижающим коэффициентом, рассчитанным в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр.

1.6. **Общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером после завершения строительства.

1.7. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, состоящая из суммы Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии с понижающим коэффициентом, рассчитанным в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером после завершения строительства.

2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Закон № 214-ФЗ.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:

2.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 02 сентября 2021 года сделана запись регистрации № 25:34:016402:4168-25/065/2021-5;

2.2.2. Разрешения на строительство № 25-311000-10-2022 от 16 марта 2022 года, выданного Управлением градостроительства администрации Уссурийского городского округа;

2.2.3. Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу НАШ.ДОМ.РФ;

2.2.4. Заключения от 15.02.2022 г. № 25-2-1-3-008285-2022, от 21.12.2023 №25-2-1-2-079886-2023, от 28.12.2024 №25-2-1-2-082657-2024, от 24.04.2025 №0025-2025, от 08.09.2025 №25-2-1-2-052841-2025, от 18.06.2026 №25-2-1-2-028163-2026 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства, включая долю в праве на общее имущество в Многоквартирном доме, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Описание видов работ, выполняемых Застройщиком в Объекте, указано в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью Договора.

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

3.4. Участник долевого строительства согласен с допустимым изменением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 5 (пяти) процентов от указанной в Договоре Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

3.6. Застройщик гарантирует что на момент заключения Договора Объект долевого строительства в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит.

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, что строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Росбанк» по Договору невозобновляемой кредитной линии №DHB/REC/04952/24 от 15.11.2024 г.

Права на земельный участок находятся в залоге/ипотеке у ПАО «Росбанк» по Договору об ипотеке (залоге недвижимости) № DHB/ZL/04954/24 от 20.11.2024 г., что подтверждается записью регистрации 25:34:016402:4168-25/065/2024-6 от 25.11.2024, срок действия с 25.11.2024 по 30.06.2028.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. На момент подписания Договора Цена Договора составляет [**XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек**], что соответствует долевому участию в строительстве [**XX,XX** кв.м]Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета [**XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек**] за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в АО "ТБанк"

(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 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент: _____

Эскроу-агент: АО "ТБанк", место нахождения: г. Москва; адрес: 127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская, д. 38А, стр. 26; адрес электронной почты: escrow_214_FZ@tbank.ru, номер телефона: 8 (800) 333-33-33.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОМПЕНТ», юридический адрес: 690106, г. Владивосток, ул. Нерченская, 10 оф. 517а.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей___ копеек.

4.3. ***Формулировка для аккредитивной формы расчётов для договора участия в долевом строительстве за счёт собственных средств, без использования счета эскроу:***

Расчеты по настоящему Договору осуществляются посредством безотзывного покрытого аккредитива, открытого Участником долевого строительства на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива - _____.

Получатель: наименование застройщика и реквизиты счета.

Срок действия аккредитива - _____ (____) календарных дней.

Для исполнения аккредитива в ПАО Сбербанк представляется Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей право собственности.

Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Формулировка для аккредитивной формы расчётов по договору участия в долевом строительстве за счёт собственных и кредитных средств, без использования счета эскроу:

Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.___ Договора, за счет собственных средств в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек и за счет кредитных средств в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек в соответствии с Кредитным договором №_____ от ___ , заключенным в городе _____ между Участником долевого строительства и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты осуществляются по Аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в день подписания сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:

Вид Аккредитива – безотзывный покрытый;

Банк-эмитент и Исполняющий Банк - ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива - _____(_____).

Получатель: наименование застройщика и реквизиты счета.

Срок действия аккредитива не может превышать 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия.

Для исполнения аккредитива в ПАО Сбербанк представляется Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и наличие обременения - ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк.

Частичная оплата по аккредитиву не предусмотрена.

Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Формулировка для аккредитивной формы расчётов по договору участия в долевом строительстве за счёт собственных средств, с использованием счета эскроу:

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, 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) после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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: ООО «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОМПЕНТ», юридический адрес: 690106, г. Владивосток, ул. Нерченская, 10 оф. 517а.

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей___ копеек.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора участия в долевом строительстве путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора участия в долевом строительстве / _____ (_____) рублей (выбрать нужное) не позднее «___» _____г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк-эмитент и Исполняющий Банк - ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива - _____(_____).

Срок действия аккредитива - _____ (____) календарных дней.

Получатель: ФИО Участника долевого строительства и реквизиты счета эскроу.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику представить в ПАО Сбербанк Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.

При исполнении аккредитива денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

Формулировка для аккредитивной формы расчётов по договору участия в долевом строительстве за счёт собственных и кредитных средств, с использованием счета эскроу:

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, 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) после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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: ООО «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОМПЕНТ», юридический адрес: 690106, г. Владивосток, ул. Нерченская, 10 оф. 517а.

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей___ копеек.

Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора участия в долевом строительстве за счет собственных средств в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек и за счет кредитных средств в размере _____ (прописью) рублей 00 копеек в соответствии с Кредитным договором №_____ от ____ , заключенным в городе _____ между Участником долевого строительства и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора участия в долевом

строительстве путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора участия в долевом строительстве / _____ (_____) рублей (выбрать нужное) не позднее «___» _____г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк-эмитент и Исполняющий Банк - ПАО Сбербанк.

Сумма аккредитива - _____(_____).

Срок действия аккредитива - _____ (____) календарных дней.

Получатель: ФИО Участника долевого строительства и реквизиты счета эскроу.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику представить в ПАО Сбербанк Оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и наличие обременения – ипотеки в силу закона в пользу ПАО Сбербанк.

Все банковские комиссии и расходы по Аккредитиву несет Участник долевого строительства.

При исполнении аккредитива денежные средства зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м.. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется исходя из цены за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. Договора и рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома.

4.7. 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 п. 4.3. Договора. Цена Договора в полном объеме должна поступить на счет эскроу, не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего плановой дате ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

4.8. В Цену Договора включены все расходы, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы, связанные с направлением документов на государственную регистрацию в уполномоченный регистрирующий орган в электронном виде.

4.9. Срок условного депонирования денежных средств на момент заключения настоящего договора устанавливается до 30 ноября 2027 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию. Срок условного депонирования денежных средств может быть изменен один раз на срок не более шести месяцев в случае изменения (увеличения) срока строительства.

4.10. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в установленный Договором срок.

5.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ, включая работы по благоустройству прилегающей территории, в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным законодательством порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с качеством произведенных строительных работ Многоквартирного жилого дома, его соответствия проектной документации и действующему законодательству, качеством Объекта долевого строительства, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.1.3. Обеспечить осуществление постоянного контроля за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также строительного контроля за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, проектировщика, подрядчика, строительного контроля.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных Договором, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц.

5.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

5.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

5.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном статьей 4 Договора.

5.3.2. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе установку снаружи здания любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, без предварительного письменного согласия Застройщика в течение 5 (пяти) лет после подписания Передаточного акта.

5.3.3. Не демонтировать, не переоборудовать систему пожарной сигнализации в квартирах, в связи с нарушением ее целостности, что влечет за собой нарушение работоспособности автоматической системы пожарной сигнализации и нарушения требований пожарной безопасности. В случае демонтажа/переоборудования системы, участник долевого строительства/владелец объекта несет полную ответственность за причинения вреда своему имуществу и/или имуществу третьих лиц в случае возникновения чрезвычайной ситуации, а также не закладывать, не смещать вытяжные вентиляционные шахты.

5.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома.

5.3.5. Без письменного согласия Застройщика не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

5.3.6. Незамедлительно рассматривать и принимать обоснованные решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

5.3.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим Законодательством неустойки (штрафы, пени), при их возникновении, до подписания Передаточного акта.

5.3.8. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном Договором.

5.3.9. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

5.3.10. Передать Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Договора.

5.3.11. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до

планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.4. Участник долевого строительства имеет право:

5.4.1. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные недостатки Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены характеристики, существующие на момент ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.4.2. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

5.4.3. В срок до 01 февраля 2026 года принять решение о сносе межкомнатных перегородок в Объекте долевого строительства. Снос межкомнатных перегородок, внесение изменений в проектную документацию, подготовка иных необходимых документов осуществляется за счет Застройщика.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в указанный в настоящем пункте период:

6.1.1. начало периода – любая дата после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и после завершения выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства согласно Приложению № 2 к Договору (если применимо);

6.1.2. окончание периода – **30 ноября 2027 года.**

6.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено и передано Участнику долевого строительства в срок, указанный в пункте 6.1. Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.3. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер и определена его Общая приведенная площадь на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома.

6.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

6.4.1. определение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства будет осуществляться после завершения строительства Многоквартирного жилого дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно пункту 6.1. Договора;

6.4.2. расхождение между Общей приведенной площадью и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства в пределах 5 % (пяти процентов) в большую или меньшую сторону является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения условия о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства.

6.5. Не менее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства готов к передаче Участнику долевого строительства. Застройщик организует доставку уведомления Участнику долевого строительства одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии со статьей 16 Договора).

6.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

6.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с пунктом 6.5 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный акт.

6.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта.

6.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки и влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 6.1. Договора.

6.10. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и уведомления Участника долевого строительства не позднее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи.

6.11. В случае, если Объект долевого строительства имеет отступления от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, градостроительных регламентов, приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иные недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования. Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень недостатков, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких недостатков.

6.12. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:

6.12.1. расхождение указанной в Приложении № 1 Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Общей приведенной площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в пункте 6.4.1 Договора;

6.12.2. использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика аналогичных предусмотренным в Приложении № 2 к Договору и без ухудшения качества внутренней отделки;

6.12.3. внесение Застройщиком изменений в Проектную документацию в установленном действующим законодательством порядке.

6.13. В указанных в пункте 6.12 Договора случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

6.14. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание Передаточного акта в предусмотренный в уведомлении о готовности к передаче срок, при отсутствии недостатков.

6.15. С даты подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта у Участника долевого строительства возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату своей доли расходов на содержание и ремонт Многоквартирного жилого дома, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим Законодательством).

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

7.1. Застройщик обязан выполнить все необходимые действия и предоставить в уполномоченный орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора от своего имени в установленном законом порядке. Застройщик вправе выполнить все необходимые регистрационные действия от имени Участника долевого строительства при условии предоставления Застройщику при подписании Договора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариально удостоверенной доверенности.

В случае невозможности государственной регистрации Договора в уполномоченном органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями уполномоченного органа регистрации прав.

7.2. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем

одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

8. Гарантийный срок

8.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ в соответствии с Приложением № 2) составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта с Участником долевого строительства.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта с первым Участником долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

8.3. Гарантийный срок на внутренние отделочные работы, составляет 12 (двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного акта (если применимо). Гарантийный срок на оборудование (не являющееся инженерным и технологическим) соответствует гарантийному сроку изготовителя.

8.4. В течение сроков, указанных в пунктах 8.1 и 8.2 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

8.5. В случае выявления в течение гарантийного срока недостатков, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика их устранения в разумный срок.

8.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

9. Особые условия

9.1. 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.

9.2. [Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения Договора он/она состоит/не состоит в зарегистрированном браке, нотариальное согласие супруга/супруги на заключение Договора (заявление об отсутствии супруга/супруги) предоставлено Застройщику.]

9.3. 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 Передаточный акт 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.

9.4. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник

долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.

9.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов уполномоченный орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями уполномоченного органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.6. 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.

9.7. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный жилой дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Многоквартирного жилого дома (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Многоквартирного жилого дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

10. Уступка прав и обязанностей

10.1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по Договору (как в целом, так и в части).

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу без согласия Застройщика допускается только после полной оплаты Цены Договора.

10.3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление (при полной оплате цены Договора на момент обращения) или заявление о выдаче согласия (при неполной оплате цены договора на момент обращения) не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.

10.6. Замена Участника долевого строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом уполномоченного органа регистрации прав. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

11. Ответственность Сторон

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

11.2. В случае просрочки Участником долевого строительства какого-либо из платежей, предусмотренных Договором, на срок более двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Участник долевого строительства, обязан оплатить Застройщику неустойку, предусмотренную пунктом 11.3 Договора.

11.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере

одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.

11.5. С даты подписания Договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного п. 5.3.2. Договора, а также в случае причинения Участником /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 / будущий собственник обязуется по выбору Застройщика 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 (возместить) Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами), а также оплатить штраф в размере 50 (пятидесяти) процентов от стоимости таких работ, включающий НДС. В случае нарушения условий настоящего пункта Участник /будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

12. Порядок разрешения споров

12.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по Договору путем переговоров.

12.2. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон, друг к другу рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют действующее законодательство.

13. Форс-мажор

13.1. В Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания Договора законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.

13.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои

обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.

13.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по Договору.

13.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий обстоятельств непреодолимой силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.

13.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 (трех) месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

14. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

14.2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленным в Законе № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен Законом № 214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в Законе № 214-ФЗ).

Прекращение Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участника долевого строительства выплаты неустойки.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

14.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены Договора, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные Договором об открытии счета-эскроу.

14.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №_____ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

14.5. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

15. Срок действия Договора

15.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в уполномоченном органе регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

16. Уведомления

16.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способов, указанных в настоящей статье 16 Договора.

16.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

16.3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

16.3.1. при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

16.3.2. при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;

16.3.3. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;

16.3.4. при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

16.4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 16.2 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.

16.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

16.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика https://klenpark.com/, если специальный способ направления уведомлений не определен действующим законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.

16.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в Договоре Участник долевого строительства, обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

16.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 16.6 Договора.

16.9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

16.10. Все уведомления, направляемые в соответствии с Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

17. Заключительные положения

17.1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой

юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

17.2. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Многоквартирного жилого дома, которая имеется на дату подписания Договора. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика https://klenpark.com/.

17.3. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

17.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

17.5. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

17.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах, а именно на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами персональных данных Участника долевого строительства для целей заключения и исполнения Договора.

17.7. Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с Законодательством.

17.8. Стороны пришли к соглашению о том, что, если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

17.9. Стороны пришли к соглашению о том, что, если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

17.10. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

17.11. Все нижеследующие Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Описание видов работ в Объекте долевого строительства.

18. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОПМЕНТ»,
ООО «СЗ «ИППЕКО ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Юридический адрес: 690106, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10 оф. 517а
ОГРН 1202500000724, ИНН/КПП 2536321507/253601001
БИК 040507868, К/с 30101810245370507868
Р/с 40702810745510002541 Росбанк филиал Дальний Восток АО "ТБанк"
Электронная почта: pip77@yandex.ru

Генеральный директор _____ /Попов Ю.И./

Участник долевого строительства
ФИО
Дата и место рождения: _____
СНИЛС: _____ ИНН: _____
Паспортные данные: _____ _____, выдан _____ __.__.____ г., код подразделения ___-__
Адрес регистрации:
_____
Почтовый адрес:
_____
e-mail: _____ тел.: _____

_____/
_____]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ___ от __.__._____

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

1.1. Назначение: жилое
1.2. Корпус: _;
1.3. Условный, проектный номер: _;
1.4. Этаж: _; отметка +_, в оси: _
1.5. Количество комнат: _;
1.6. Площадь комнат: _ кв.м;
1.7. Площадь кухни-гостиной/кухни: _ кв.м;
1.8. Площадь санузла совмещенный: _ кв.м;
1.9. Проектная площадь лоджии __ кв.м. (_ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,5);
1.10. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства: __ кв.м (без учета площади лоджии);
1.11. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: __ кв.м (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5);

2. План Объекта долевого строительства:

3. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что:

3.1. план Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях определения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;

3.2. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение) границ помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;

3.3. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства;

3.4. общая площадь и общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются на основании экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного кадастровым инженером после завершения строительства, и фиксируются Сторонами в Передаточном акте.

Застройщик	Участник долевого строительства
Генеральный директор	
ООО «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	
_____(Попов Ю.И.)	_____(ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом строительстве № [___ от __.__._____]

Вариант 1[1]:

ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАБОТ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- *Межкомнатные перегородки из пазогребневых блоков (или аналог),*
- *Без штукатурки и шпатлевки стен и потолков;*
- *Перегородки санузлов – андезитобазальтовый блок перегородочный толщ.100 мм.*
- *Без установки межкомнатных дверей;*
- *Входная дверь металлическая, без откосов с внутренней стороны;*
- *Окна и лоджии с двухкамерным стеклопакетом, без отделки откосов;*
- *Водопровод – холодное водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой приборов учета, без установки сантехнического оборудования и его заземления;*
- *Отопление – горизонтальная разводка с установкой индивидуальных счетчиков тепловой энергии, радиаторы, без полотенцесушителя;*
- *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 разводок, без электрооборудования, без оконечных устройств;*
- *Слаботочные сети выполнены до поэтажного щитка;*
- *Извещатели пожарные - с установкой оборудования с разводкой от кабельной сети ПС.*

Вариант 2:

ОПИСАНИЕ ВИДОВ РАБОТ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- *Межкомнатные перегородки из пазогребневых блоков (или аналог),*
- *Штукатурка и шпатлевка стен, в т.ч. на лоджии;*
- *Перегородки санузлов – андезитобазальтовый блок перегородочный толщ.100 мм*

+ гидроизоляция полов;

- *Устройство шумоизоляции, стяжки полов, теплоизоляция на отм.±0,000;*
- *Входная дверь металлическая, с отделкой откосов с внутренней стороны (штукатурка и шпатлевка);*
- *Без установки межкомнатных дверей;*
- *Окна и лоджии с двухкамерным стеклопакетом, с отделкой откосов;*
- *Водопровод – холодное водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой приборов учета, без установки сантехнического оборудования и его заземления;*
- *Отопление – горизонтальная разводка с установкой индивидуальных счетчиков тепловой энергии, радиаторы, без полотенцесушителя;*
- *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, внутриквартирная разводка,*
- *Для комнат - установка подрозетников 4 точки под установку розеток, 1 - под выключатель и вывод кабеля для подключения освещения, без электрооборудования.*
- *Для кухни - установка подрозетников 3 точки под установку розеток, 1 точка - под печную пару, 1 - под выключатель и вывод кабеля для подключения освещения, без электрооборудования.*

Расположение подрозетников определяет заказчик.

- *Слаботочные сети выполнены до поэтажного щитка;*

[1] Вариант 1 или Вариант 2 выбирается в зависимости от объема работ, согласованных с Участником долевого строительства при заключении настоящего договора

Извещатели пожарные - с установкой оборудования с разводкой от кабельной сети ПС.

Участник долевого строительства согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренного проектной документацией и Договором, не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности и их выполнение производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания Передаточного акта.

Застройщик	Участник долевого строительства
Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «ИППЕКО ДЕВЕЛОПМЕНТ»	
_____(Попов Ю.И.)	_____(ФИО)