

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ \_\_\_\_/ОКС1/202\_**

г. Владивосток

«.....» \_\_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Шкота» (ООО СЗ «Шкота»), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора Ситника Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ..... в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (объект капитального строительства «**Жилой комплекс с встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенными многоуровневыми автопарковками в районе ул. Леонова, дом 54 в г. Владивостоке**») в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома в порядке и в срок, предусмотренный настоящим Договором.

Адрес (местоположение) многоквартирного жилого дома и объекта долевого строительства: Приморский край, г. Владивосток, ул. Леонова, 54.

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **25:28:020033:8 общей площадью 22 600 кв.м**, адрес (местоположение ориентира): Приморский край, г. Владивосток, ул. Леонова, 54.

1.3. **Объект долевого строительства – жилое помещение** (далее – «**Жилое помещение**», «**Квартира**»), согласно проектной документации, представляет собой: **квартиру, расположенную на ....этаже, секция \_\_\_\_\_, в осях ....., на отметке ....., условный номер квартиры .....** **Общая проектная площадь составляет ..... кв.м** (состоящей из общей площади .....кв. м., площади лоджии ..... кв. м., с учетом понижающего коэффициента ....) в жилом доме по адресу: «**Жилой комплекс с встроенными помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенными многоуровневыми автопарковками в районе ул. Леонова, дом 54 в г. Владивостоке**» (ID 47102), а также долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома пропорциональной общей площади Квартиры.

Характеристики жилого помещения на момент заключения настоящего Договора являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и обмеров первичной технической инвентаризации.

По настоящему договору квартира передается без внутренней отделки, без монтажа внутренних межкомнатных перегородок, с выполнением видов работ, указанных в пункте 3.1.1. настоящего договора.

Фактический номер жилого помещения и его фактическая площадь уточняются Сторонами в Акте приема-передачи на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации многоквартирного жилого дома.

|                                                             |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)</b> | Многоквартирный дом – ОКС 1                                                                      |
| <b>Назначение объекта</b>                                   | Жилое                                                                                            |
| <b>Этажность</b>                                            | 18 этажей, включая техническое подполье и технический этаж                                       |
| <b>Общая площадь</b>                                        | 47280,71 кв.м.                                                                                   |
| <b>Материал наружных стен</b>                               | Железобетонная монолитная стена с наружным утеплением и монтажом навесного вентилируемого фасада |
| <b>Материал поэтажных перекрытий</b>                        | Монолитные железобетонные перекрытия                                                             |
| <b>Класс энергоэффективности</b>                            | A++(Высочайший)                                                                                  |

1.4. Срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – в течение шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **30 июня 2026 года**.

1.5. Предполагаемый срок введения Жилого дома в эксплуатацию – **декабрь 2025 года**. Датой ввода дома в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.6. Приложением к настоящему Договору является проектный этажный план (Приложение № 1), который отражает расположение частей жилого помещения по отношению друг к другу и жилого помещения на этаже.

1.7. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет» на сайте по адресу: <http://наш.дом.рф>).

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена на момент подписания настоящего Договора составляет .....рублей (НДС не облагается) и определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и общей площади такого жилого помещения -объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Цена 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади составляет ..... (.....тысяч) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Цена настоящего договора зафиксирована на дату его подписания и при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по его оплате изменению не подлежит, за исключением случаев, перечисленных в п. 2.6 настоящего Договора.

2.2. Общая проектная площадь жилого помещения исчисляется с учетом показателей, указанных в пункте 1.3 настоящего договора, ввиду чего включает в себя суммы площади жилого помещения, площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г № 854/ пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

2.3. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услугой Застройщика признается сумма денежных средств, полученная в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, рассчитанными по окончанию строительства многоквартирного жилого дома. Факт оказания Участнику Долевого строительства услуг Застройщика подтверждается передаточным актом Объекта долевого строительства.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость договора, указанную в п. 2.1 следующим образом:

Денежная сумма в размере ..... рублей 00 копеек РФ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств (в безналичном порядке), в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в рублях с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве 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:

**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, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ г. рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Шкота»**, ИНН 2537145237, КПП 253701001, ОГРН 1202500028939.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до « \_\_\_\_ »..... 202\_\_ года в порядке, предусмотренном условиями настоящего договора.

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору № 700B007F2 от 27. 07. 2022 года об открытии невозобновляемой кредитной линии (Далее – Договор кредитной линии), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором кредитной линии до полного выполнения обязательств по Договору кредитной линии.

После полного погашения задолженности по Договору кредитной линии средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара, открытый в Дополнительном офисе № 8635 Приморского отделения № 8635 ПАО Сбербанк.

2.5. Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в управлении Росреестра по Приморскому краю. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого условия он обязуется компенсировать ЗАСТРОЙЩИКУ сумму подлежащих взысканию с ЗАСТРОЙЩИКА штрафных санкций, связанных с этим нарушением, в течение 10 календарных дней с момента вынесения в отношении ЗАСТРОЙЩИКА компетентным органом протокола об административном правонарушении.

2.6. 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 с учетом площади лоджий может отличаться от площади, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

Если в результате подготовки технического плана многоквартирного дома уполномоченным лицом/организацией будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, больше либо меньше более чем на 1,00 кв.м планируемой проектной общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.3 настоящего договора, то Стороны до подписания акта приема-передачи Квартиры производят перерасчет, исходя из стоимости одного квадратного метра, определенного в пункте 2.1. настоящего Договора в следующем порядке:

При этом перерасчеты за излишнюю или недостающую площадь жилого помещения производятся по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

В случае подписания акта приема-передачи Квартиры и необходимости проведения дополнительного финансирования, предусмотренного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан осуществить такое дофинансирование с момента государственной регистрации дополнительного соглашения в управлении Росреестра по Приморскому краю в течении 5 календарных дней.

Если в результате произведенной организацией кадастровых инженеров технической инвентаризации Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше приведенной площади, указанной в п. 1.3 настоящего договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства в размере, соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 Договора, и общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам обмеров.

При этом стоимость суммы к возврату определяется, исходя из цены, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Обязанность Застройщика о возврате суммы должна быть исполнена в течение 15 календарных дней с момента поступления от Участника долевого строительства заявления о возвращении ему денежных средств, содержащего реквизиты для перечисления денежных средств, положенных к возврату.

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

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы в связи с государственной регистрацией настоящего договора.

2.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты, предусмотренной настоящим договором, Застройщик вправе предъявить ему требование о возмещение убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству.

2.9. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежат государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

2.10. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 ФЗ-102 от 17.07. 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)» объект недвижимости (жилое помещение) считается находящимся в залоге Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости (жилого помещения) является Кредитор, залогодателем -Участник долевого строительства (Заемщик).

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

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:**

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет цены договора, по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства на земельном участке, принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности в соответствии с Договором купли-продажи земельного участка от 01.01.2023 года (номер государственной регистрации 25:28:020033:8-25/059/2023-34 от 24.01.2023 г.).

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома - с инженерными сетями, а также выполнение своими силами или с привлечением

третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к многоквартирному дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в срок, определяемый пунктами 1.4 и п. 1.5 настоящего договора.

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

3.1.4. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

На Объекте долевого строительства на момент его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должны быть произведены следующие работы:

- металлическая входная дверь по проекту (без отделки внутренних откосов);
- пластиковые оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом (с монтажом подоконной доски, без отделки внутренних оконных откосов);
- стяжка пола согласно проектной документации;
- горячее и холодное водоснабжение – трубы заведены в квартиру с установкой кранов;
- монтаж счетчиков холодного и горячего водоснабжения по проекту;
- монтаж системы канализации по проекту с установкой тройника на унитаз, без разводки по квартире;
- отопление, радиаторы по проекту с учетом монтажа индивидуального прибора учета;
- система электроснабжения – в квартиру заводится вводной кабель с монтажом распределительного щита и прокладкой силового кабеля от распределительного электрического щита до точки подключения электрической плиты на кухне;
- прокладка заземления в ванную (совмещенный санузел);
- устройство внутриквартирного пожаротушения УВП «РОСА».

Стороны согласны, что по завершении строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в степени готовности, исходя из положений настоящего пункта Договора.

Внутренние межкомнатные перегородки в Объекте долевого строительства не устанавливаются.

Отделочные и иные работы в Объекте долевого строительства, не упомянутые в настоящем договоре, не входят в цену договора и производятся Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.1.5. При заключении договора ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора документы, включающие в себя информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Объекте строительства опубликованы на официальном сайте -<http://наш.дом.рф>.

3.1.6. По письменному требованию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.7. При заключении настоящего договора Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.1.8. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию по Проекту изменения, касающиеся уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по настоящему договору.

3.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

3.2.1. Открыть в ПАО Сбербанк счет эскроу и произвести оплату Цены Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном);

3.2.3. С момента принятия по акту приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле Участника долевого строительства. Такая плата осуществляется Участником долевого строительства управляющей организацией, полномочной на управление многоквартирным домом - Жилым домом.

В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи и до момента оформления права собственности оплату услуг, указанных в настоящем пункте Договора, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально доле в многоквартирном жилом доме.

При осуществлении Застройщиком управления многоквартирным домом -Жилым домом - без заключения управления таким домом с управляющей организацией плата за жилое помещение и коммунальные услуги Участником долевого строительства вносятся на счет Застройщика. Такая плата начисляется в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами.

3.2.4. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.2.5. Уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.2.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по-настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

В случае уступки прав требований участника долевого строительства или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Переход прав и обязанностей по договору счета эскроу осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к договору счета эскроу, в котором прописываются возникшие изменения и новый депонент.

3.2.7. В 15-тидневный календарный срок с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику один экземпляр заключенного соглашения (договора) об уступке прав требований (оригинал либо заверенную копию УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).

3.2.8. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику и по требованию последнего денежные средства, необходимые для приведения жилого помещения в состояние, соответствующее условиям настоящего договора.

После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировку только в соответствии с действующим законодательством (в том числе и в отношении изменений фасада многоквартирного дома).

3.3. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа ЗАСТРОЙЩИК вправе начислить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе начислить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

#### **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ (предусмотренная ст. 8 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ) и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.

Застройщик не считает нарушившим срок передачи жилого помещения, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности к передаче необходимости принятия жилого

помещения, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его либо по причине истечения срока хранения уведомления, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.2. Настоящим договором допускается ДОСРОЧНОЕ исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК обязуется уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется опубликовать дату завершения строительства и передачи объекта на официальном сайте ООО СЗ «Шкота» - <http://шкота.рф>.

5.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только при условии полной оплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора и пени за просрочку платежей.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

5.5. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.8. настоящего договора. Сообщение направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу.

5.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Объекта долевого строительства).

5.7. По результатам совместного осмотра Квартиры УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и представителем ЗАСТРОЙЩИКА в случае наличия замечаний УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА составляется Акт осмотра. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА устранения указанных в акте осмотра несоответствий Квартиры требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором, в разумный срок. После устранения недостатков УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписывает акт приема-передачи Квартиры одновременно ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.8. В случае недобросовестного уклонения или немотивированного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК по истечении 15 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента составления одностороннего акта.

## **6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество Объекта, передаваемое УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также СНиПам, ГОСТам и иным строительным нормам.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры, - 3(три) года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры в многоквартирном жилом доме.

6.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства – Квартиры- при условии, если докажет, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока и при условии надлежащей эксплуатации объекта долевого строительства со стороны Участника долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) жилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленных Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Жилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1 Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним.

7.2. Действие Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств:

- обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами акта приема - передачи Квартиры;
- обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема передачи Квартиры.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, в одностороннем порядке, в судебном порядке по решению суда по основаниям, предусмотренным 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».

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- просрочки исполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства (Квартиры) в установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Квартиры;
- в иных случаях, 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».

7.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по оплате долевого взноса, предусмотренного п. 2.1. и п. 2.3. настоящего Договора, т.е. нарушение срока внесения платежа, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Застройщик вправе расторгнуть Договор по истечении 30 (тридцати) дней с момента направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, сообщив об этом Участнику долевого строительства заказным письмом. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

Указанное предупреждение считается полученным Участником долевого строительства при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе его получения Участником долевого строительства или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому Адресу.

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. При расторжении Договора по основаниям п. 7.5. Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение (принятие) от Застройщика Квартиры, указанной в п. 1.3. Договора.

7.7. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок

возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.8. Если расторжение настоящего Договора осуществляется по инициативе Участника долевого строительства, регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

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

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по акту приема-передачи несет **ЗАСТРОЙЩИК**.

9.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или с момента составления одностороннего акта в случаях, предусмотренных п. 5.8 договора) независимо от наличия или отсутствия у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Подписывая настоящий Договор, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора.

9.4. Подписывая настоящий Договор, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п.1.2. настоящего Договора, включая объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

Стороны обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданным позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде.

10.4. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

10.6. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; индивидуальном номере налогоплательщика; номере СНИЛС; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

10.7. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах: один для ЗАСТРОЙЩИКА, один для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и один для Управления Росреестра по Приморскому краю.

## **11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ШКОТА» (ООО СЗ «ШКОТА»)

ИНН 2537145237, КПП 253701001, ОГРН 1202500028939

Юр. Адрес: 690017, г. Владивосток, ул. Слуцкого, д. 5а

Почтовый адрес: 690011, г. Владивосток, ул. Феодосийская, д. 46 пом. 8

Е-mail: [shkota20@mail.ru](mailto:shkota20@mail.ru), тел. 8 (423) 2 205-203

Р/сч. 40702810950000037594 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, г. Хабаровск

К/сч. 30101 81060 00000 00608, БИК 040813608

Генеральный директор \_\_\_\_\_ А.В. Ситник

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

---

(ФИО полностью, подпись)

План объекта долевого строительства с проектными характеристиками квартиры:  
..... Этаж, \_\_\_\_ секция

|      |                                                                                                                      |  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1.   | Проектный номер (на время строительства)                                                                             |  |
| 2.   | Количество комнат                                                                                                    |  |
| 3.   | Площадь комнат                                                                                                       |  |
| 3.1. | в т.ч. площадь комнаты 1                                                                                             |  |
| 4.   | Количество лоджий                                                                                                    |  |
| 5.   | Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)                                                                                 |  |
| 6.   | Количество помещений вспомогательного использования                                                                  |  |
| 7.   | Площадь помещений вспомогательного использования                                                                     |  |
| 7.1. | в т.ч. площадь кухни                                                                                                 |  |
| 7.2. | в т.ч. площадь коридора                                                                                              |  |
| 7.3. | в т.ч. площадь с/у                                                                                                   |  |
| 8.   | Этаж                                                                                                                 |  |
| 9.   | Номер секции                                                                                                         |  |
| 10.  | Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) |  |
| 11.  | Площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) кв.м.                |  |
| 12.  | Назначение Объекта долевого строительства                                                                            |  |
| 13.  | Оси                                                                                                                  |  |

ЗАСТРОЙЩИК:  
ООО СЗ «Шкота»

Генеральный директор \_\_\_\_\_ А.В. Ситник

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_