

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТОИТЕЛЬСТВЕ  
НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

№--

г. Уссурийск

«» 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ар.Сей»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» (ОГРН 1082511002551, ИНН 2511060638, юридический адрес согласно регистрации: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Плеханова, дом 20, помещение 1), в лице генерального директора **Арушанян Сейрана Сергеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин РФ **ФИО**, \_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_, паспорт РФ серия \_\_ № \_\_, выдан \_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. \_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 25:22:020102:3912, площадью 3467 кв.м., «**Многоквартирный жилой дом, расположенный в районе ул. Ленинской в с. Черниговка Приморского края**», адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Приморский край, Черниговский район, с. Черниговка, ул. Ленинская, д. 67а и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

Многоквартирный жилой дом, этажность –4 этажа, с бескаркасными стенами из мелкоштучных каменных материалов, со сборными железобетонными поэтажными перекрытиями.

Основные технико-экономические показатели объекта: общая площадь здания –4343,68 кв.м.; количество этажей - 5; общая площадь квартир –2740,83 кв.м.; количество квартир - 50 шт. Класс энергоэффективности жилого дома – А+ (очень высокий). Сейсмостойкость – 6 баллов по СП 14.13330.2011 СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах».

1.2. Характеристики Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора:

1	Строительный номер		
2	Назначение	жилое помещение	
3	Этаж		
4	Подъезд		
5	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.		
6	Площадь Объекта долевого строительства, кв.м.		
7	Количество комнат		
8	Площадь комнат	Условный номер	Площадь, кв.м.
		1	
9	Площадь помещений вспомогательного использования	Наименование помещения	Площадь, кв.м.
		Прихожая	
		Санузел	
		Кухня	
		Лоджия	

Стороны пришли к соглашению, что в смысле данного пункта Договора они будут использовать следующие определения:

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (квартиры) – площадь Объекта долевого строительства (квартиры) с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5;

Площадь Объекта долевого строительства (квартиры) - площадь Объекта долевого строительства

(квартиры) без учета площади лоджии и/или балкона;

Площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов и лоджий), подлежащая передаче Участнику долевого строительства по договору после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменена на основании данных обмеров, произведённых кадастровым инженером, после окончания строительства, указанных в техническом плане на Жилой дом.

1.3. Приложениями к настоящему Договору являются: план этажа (Приложение № 1) и план Объекта долевого строительства (Приложение № 2). Приложения №1 и №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

1.4. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

1.4.1. Разрешение на строительство от 05.08.2019 г. №RU25519000-4-2019, выдано Администрацией Черниговского района Приморского края, срок действия Разрешения на строительство до «05» сентября 2022 г.

1.4.2. Права застройщика на земельный участок принадлежат на основании договора субаренды земельного участка от 21.01.2019 г. и подтверждается записью в ЕГРН от 24.01.2019 № 25:22:020102:3912-25/004/2019-2; дополнительного соглашения к договору субаренды от 28.07.2020 г. и подтверждается записью в ЕГРН 13.08.2020 № 25:22:020102:3912-25/004/2020-4.

1.4.3. Положительное заключение негосударственной экспертизы №25-2-1-3-018641-2019 от 22.07.2019г., №25-2-1-3-018641-2019-01 от 27.09.2019г. выданное ООО «ДВ Экспертиза Проект».

1.4.4. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее 31 декабря 2022 г.**

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего договора. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на объект не будут закреплены за иными лицами.

1.7. Договор об участии в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по Акту приема – передачи несет Застройщик.

1.9. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого объекта долевого строительства.

1.10. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства – 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

1.12. Все обнаруженные в течение гарантированного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного Акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц, в разумный срок, но не более 2 (двух) месяцев с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Данное правило действует только в случае, если Участник долевого строительства докажет, что возникшие в течение гарантийного срока недостатки возникли по вине Застройщика.

1.13. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных пунктами 3.3.9. Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение размера Общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) на цену 1

кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ. Цена 1 кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена договора, оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в безналичном порядке.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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: 8-800-200-86-03.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ар.Сей».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2022 года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в управлении Росреестра по Приморскому краю.

2.3. При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть не позднее даты ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

2.4. Цена Объекта долевого строительства должна быть оплачена Участником долевого строительства в полном объеме до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены в настоящем Договоре участия в долевом строительстве, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, либо в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче. Цена Объекта долевого строительства, неоплаченная Участником долевого строительства к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, может быть оплачена Участником долевого строительства, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Объекта долевого строительства, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Участником долевого строительства извещения Застройщика.

2.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.6. В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

2.7. Условия, установленные в п.2.10, 3.2.3., 5.1., 3.3.5. настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.8. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту,

конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади предусмотренной Договором.

2.9. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п.2.1. Договора цена Договора может быть изменена на условиях, указанных в п.2.11, п.2.12. настоящего Договора.

2.10. После проведения кадастровым инженером обмеров Объекта Стороны, исходя из окончательной суммарной площади Объекта по данным обмеров и стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1. Договора, уточняют Цену Договора, и производят окончательный расчет по Договору.

2.11. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.1. настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

2.12. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным экспликации кадастрового инженера, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

2.13. Застройщик не возвращает Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства в связи с тем, что при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в выписке из Единого государственного реестра недвижимости будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

2.14. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

2.15. В случае образования у Застройщика экономии полученных от Участника долевого строительства денежных средств, она остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.2. В порядке и в сроки, установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи при условии полной оплаты ее цены, неустойки (штрафов, пеней), а также разницы за увеличение площади.

3.1.3. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть завершена в срок, предусмотренный п 1.5. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.4. 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. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.5. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 5 (пяти) дней в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): [наш.дом.рф](#). Все изменения вносятся в Проектную декларацию по объекту строительства. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектировщиками внесение изменений проектную документацию по перепланировке и переоборудованию Объекта долевого строительства не противоречащим нормативным документам.

3.2.3. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Произвести оплату Цены Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.3.2. Произвести оплату Цены Договора в соответствии с обмерами кадастровым инженером Объекта долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения уведомления о передаче Объекта долевого строительства;

3.3.3. Подписать акт приема-передачи.

3.3.4. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.3.5. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

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

3.3.7. Самостоятельно нести в полном объеме расходы по оплате, в том числе эксплуатирующей организации, услуг управления, коммунального и технического (содержание и ремонт) обслуживания Объекта долевого строительства, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Указанные обязательства возникают у Участников долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором.

3.3.8. Зарегистрировать право собственности / общей совместной собственности на Объект долевого строительства в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.3.9. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не производить работы, затрагивающие фасад здания и его элементы без согласия Застройщика и проектной документации выданных компетентными органами. Ответственность в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Участнике долевого строительства. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

3.3.10. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) 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.

3.4. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (в том числе оплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства) в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства вправе:

3.5.1. Обратиться к кадастровому инженеру, производившему обмеры, для определения фактической площади Объекта долевого строительства.

3.5.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.

3.6. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.7. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф), доплаты за увеличение площади и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

#### **4. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. На Объекте долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства должны быть произведены следующие работы:

- установка входной металлическая двери;
- установка окон из ПВХ с устройством отливов, без отделки откосов и без установки подоконника;
- устройство межкомнатных перегородок;
- монтаж электропроводки без поквартирной разводки;
- монтаж системы отопления с установкой отопительных приборов;
- монтаж стояков холодного водоснабжения и канализации без их поквартирной разводки;
- установка поквартирных приборов учета (теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения);
- выполнение цементно-песчаной стяжки пола;
- монтаж системы противопожарной сигнализации;

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

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при полной оплате Участником долевого строительства цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов и разницы за увеличение площади, а также иных платежей в соответствии с настоящим договором;

5.2. Не менее, чем за 1 месяц до даты окончания передачи Объекта долевого строительства, указанного в Договоре долевого участия Застройщик 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 бездействия Участника долевого строительства.

5.3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 3.3.6 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п.3.3.6 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

5.6. Указанные меры применяются в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.

5.7. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора и/или принятии Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.8. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. В случае выявления недостатков при передаче Объекта долевого строительства, оформленных актом о несоответствии объекта долевого строительства требованиям условий договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям с указанием конкретных несоответствий вышеуказанным требованиям, и в случае отказа Участником долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до устранения выявленных недостатков, Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки в разумный срок.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, на основании результатов экспертизы составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами,

привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с составлением Акта приема-передачи.

## **6. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в соответствии с положениями, установленными ч.1 ст.9 и ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

6.2. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в соответствии с положениями, установленными ч.1.1 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

6.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- Систематическое нарушение (более 3-х раз) в течение 12 (двенадцати) месяцев Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

6.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном гражданским кодексом РФ и только при наличии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Уступка Участника долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.

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

8.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.5. Если в Объекте долевого строительства были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего договора по любым

основаниям Участник долевого строительства обязан, по усмотрению Застройщика, либо компенсировать все затраты Застройщика по такому восстановлению (обоснованные расчетом Застройщика) в течение 7 календарных дней, с даты получения требования. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

8.6. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства, в случае причинения Участником долевого строительства ущерба Объекта долевого строительства, Жилому дому, а также третьим лицам исполненными работами по перепланировке, переоборудованию Объекта долевого строительства, либо иными строительными работами, на основании заказанного им и согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки либо без такового, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, оплатить либо возместить Застройщику сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика), а также третьими лицами, которым он был причинен.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, 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.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются справками компетентных органов.

9.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.

9.5. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательство по настоящему договору в следствие непреодолимой силы обязана в течение 20 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего договора в письменной форме.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

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

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Объект долевого строительства в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов.

10.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. При этом Стороны



обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в 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.

10.6. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным или вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а договоры, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

10.7. Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер не подлежат разглашению третьим лицам. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.

10.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие на передачу в залог ПАО «Сбербанк» земельного участка с кадастровым номером 25:22:020102:3912 на основании кредитного договора, заключенного Застройщиком с кредитной организацией – ПАО «Сбербанк» на срок до окончания срока действия Кредитного договора или на срок до полного исполнения обязательств по Кредитному договору (в зависимости от того, что наступит раньше). Кредит предоставляется Застройщику на строительство многоквартирного жилого дома, расположенный в районе ул. Ленинская, с. Черниговка Приморского края.

10.9. Одновременно с подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п.3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

10.10. Настоящий договор составлен в (3) трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой из сторон.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ар.Сей»

ИНН 2511060638; КПП 251101001

ОГРН 1082511002551

Юридический адрес: 692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Плеханова, дом 20, помещение 1

Тел.: (4234) 32-32-88,

р/с 40702810850000010501 в Дальневосточный банк ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Хабаровск

К/счет 30101810600000000608

БИК 040813608

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /С.С. Арушанян/

М.П.

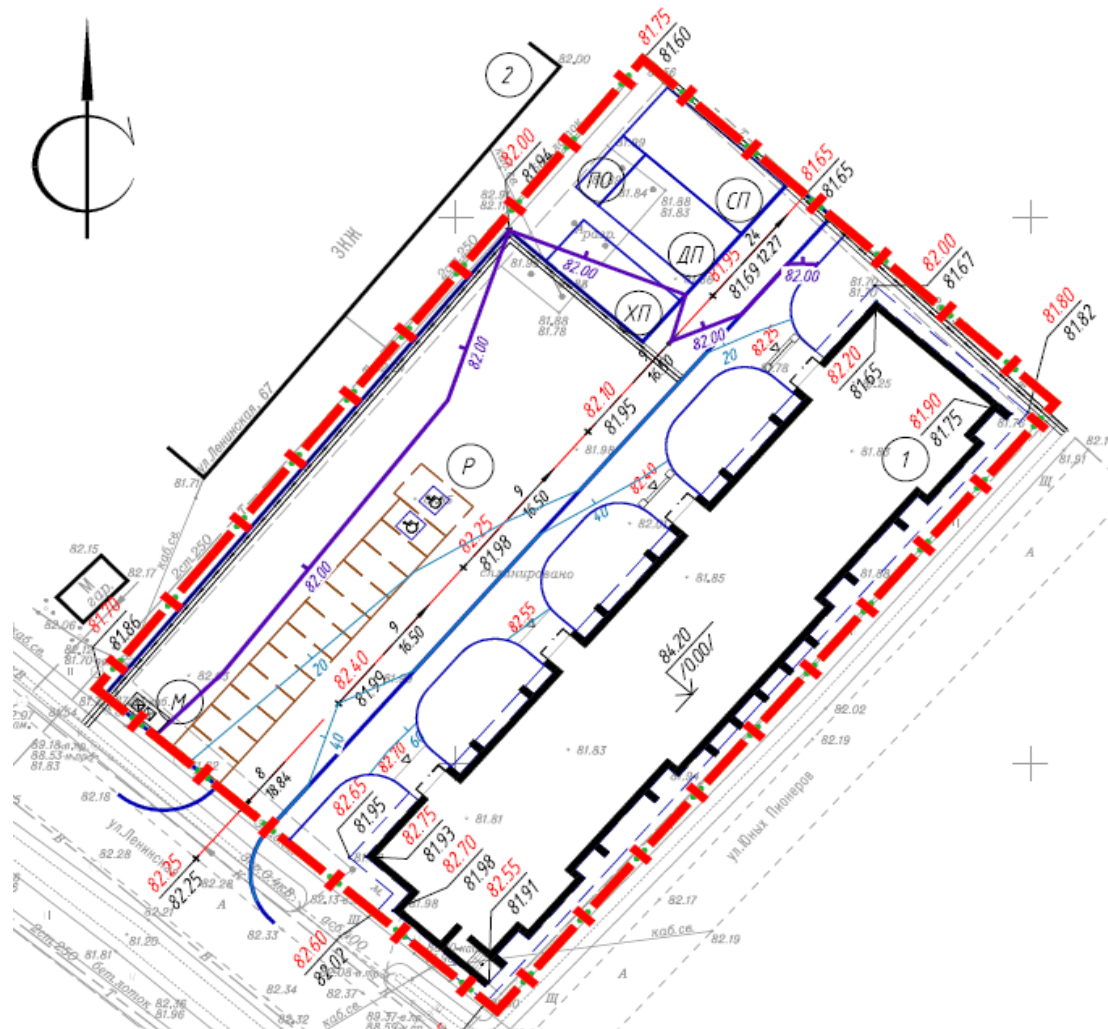
### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. полностью, подпись)

План \_\_\_-го этажа многоквартирного жилого дома



Ситуационный план



Подписи сторон:

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор  
ООО Специализированный застройщик «Ар.Сей»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/С.С. Арушанян/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**План Объекта долевого строительства № ---- многоквартирного жилого дома**

**Подписи сторон:**  
**ЗАСТРОЙЩИК:**  
Генеральный директор  
ООО Специализированный застройщик «Ар.Сей»

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/С.С. Арушанян/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/