

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ Н/ \_\_\_\_\_

г. Владивосток

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тим-Групп»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», ИНН **2543036966**, ОГРН **1132543024151**, юридический адрес: Российская Федерация, 690002, Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, д. 103 А, оф. 605, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», дата и место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, с другой стороны,

вместе в дальнейшем именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем:

## 1. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре.

1.1 «**Договор**» – настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2 «**Многоквартирный дом**» – объект капитального строительства: «**Строительство многоквартирных домов в районе дома № 15 по ул. 2-ой Линейной в г. Владивостоке**» I этап «**Многоквартирный дом №1**», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050025:2404, общей площадью 11233 кв.м., адрес (местоположение) земельного участка: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, гор. Владивосток, ул. Линейная 2-я, в районе д.15. Указанный выше адрес Многоквартирного дома является строительным и будет уточнен после окончания строительства.

**Многоквартирный дом имеет следующие характеристики:**

**Вид:** Многоквартирный дом;

**Назначение:** жилое;

**Этажность:** 4 этажа;

**Количество этажей:** 5;

**Количество подъездов:** 4;

**Общая площадь здания:** 6653,0 кв.м;

**Материал наружных стен:** Монолитный железобетон с газобетонными блоками;

**Материал поэтажных перекрытий:** Монолитный железобетон;

**Класс энергоэффективности:** A (Очень высокий);

**Класс сейсмостойкости:** 6 баллов.

1.3 «**Объект долевого строительства**» – нежилое помещение в Многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4 «**Основные технические характеристики Объекта долевого строительства**» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме, не законченном строительством на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 3.2 Договора и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Договора.

1.5 «**Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства**» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества

Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.6 «**Общая Проектная площадь**» – площадь помещения, определенная по его размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок на уровне пола в соответствии с Проектной документацией Многоквартирного дома.

Проектная площадь, а также номер нежилого помещения на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после проведения обмеров фактической площади Объекта долевого строительства кадастровым инженером при подготовке технического плана Многоквартирного дома для Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.7 «**Фактическая (окончательная) общая площадь**» – площадь помещения, определенная, как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен, кадастровым инженером по результатам фактического обмера Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.8 «**Регистрирующий орган**» – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю (Управление Росреестра по Приморскому краю).

1.9 «**Уполномоченный банк**» (эскроу-агент) – ПАО «Сбербанк России», в котором открывается Счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве.

## 2. Правовые основания договора

2.1 Основанием для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1 Разрешение на строительство №RU25304000-48/2019 от 19.04.2019г., выданное Администрацией города Владивостока;

2.1.2 Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства **Наш.Дом.РФ** и в сети Интернет на сайте: **s-kvartal.ru** Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную декларацию, а также в проектную документацию Многоквартирного дома.

Стороны настоящим Договором устанавливают, что существенным изменением размера **Общей фактической площади** Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение **Фактической (окончательной) Общей площади** более чем на 5 (пять) процентов от **Общей проектной площади**, указанной в п.3.2 настоящего договора;

2.1.3 Договор аренды земельного участка №28-Ю22632 от 17.11.2017 дата государственной регистрации договора, определяющего права застройщика на земельный участок 19.12.2017г., номер государственной регистрации: 25:28:050025:2404-25/001/2017-2;

2.1.4 Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частям 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» № 05-29/2019 от 27 июня 2019 г.

2.2 Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной и исходно-разрешительной документацией, а также с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

2.3 Единственным условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

### 3. Предмет договора

3.1 В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (помещение) участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену договора в соответствии с условиями настоящего Договора и принять Объект долевого строительства (помещение).

3.2 В соответствии с законодательством Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникает право собственности на **Объект долевого строительства**:

#### Основные технические характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение:	Нежилое помещение
Общая проектная площадь помещения	
Условный номер помещения (на период строительства):	
Расположение в пределах строительных осей	
Наименование помещения	
Этаж	
Количество частей нежилого помещения	

Расположение на плане этажа Многоквартирного дома и планировочные решения Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3 Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (помещения) указана в соответствии с проектной документацией (Приложение №1) Многоквартирного дома и является ориентировочной.

После проведения обмеров кадастровым инженером Многоквартирного дома при подготовке технического плана для осуществления ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в соответствии с законодательством Российской Федерации, Окончательная (фактическая) общая площадь Объекта долевого строительства (помещения) может измениться по сравнению с Общей проектной площадью помещения, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора.

Стороны договорились, что Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Качество и параметры строительной готовности Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что План Объекта долевого строительства (помещения) (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства (помещения) и его границ на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Многоквартирного дома. План размещения перегородок (стен) внутри Объекта долевого строительства (Помещения), указанные Приложении № 1 к настоящему договору, обозначены условно и не являются параметром строительной готовности.

3.4 Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства (помещения), а также другие технические характеристики, в том числе номер Объекта долевого строительства (помещения), определяется по завершению строительства Объекта долевого строительства (помещения), путем проведения обмеров кадастровым инженером в установленном порядке и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства (помещения).

### 4. Цена договора и порядок расчетов Сторон

4.1 Стоимость (Цена Договора) Объекта долевого строительства (помещения), определенного в п. 3.2 настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**. Цена настоящего договора является **Окончательной** (фиксированной) и по завершении строительства изменению не подлежит, за исключением соглашения Сторон.

4.2 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 на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**4.2.1 Уполномоченный банк (Эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)**, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент (Участник долевого строительства): \_\_\_\_\_

Бенефициар (Застройщик): **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Тим-Групп»**

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

Срок перечисления Депонентом (Участником долевого строительства) на эскроу-счет суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в течение (\_\_\_\_) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок перечисления оставшейся суммы депонирования в полном объеме в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ года.

Срок условного депонирования денежных средств: до «\_\_» \_\_\_\_\_ года, но не более шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

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

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств на открытый в Уполномоченном банке эскроу-счет в соответствии с условиями настоящего Договора.

**4.2.2** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

**4.2.3** Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в Управлении Росреестра по Приморскому краю.

**4.3 Стороны договорились, что изменение Общей фактической (окончательной) площади объекта долевого строительства в размере более чем на 5 (пять) процентов от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора не является основанием для проведения перерасчета Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора за исключением соглашения.**

При отличии Общей фактической (окончательной) площади объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства подписание Дополнительного соглашения между сторонами не требуется. Все изменения (изменения площади и/или стоимости цены Объекта долевого строительства) Стороны отражают в передаточном акте Объекта долевого строительства (помещения).

**4.3.1** Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения или уменьшения Окончательной (фактической) Общей площади Объекта долевого строительства (помещения), определенной кадастровым инженером по завершению строительства, по сравнению с Общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства (помещения), указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, **изменению не подлежит и перерасчет Цены не производится**, за исключением соглашения Сторон.

**4.3.2** Стороны пришли к соглашению о том, что изменение Общей фактической (окончательной) площади объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства,

указанной в пункте 3.2 настоящего Договора, не является нарушением условий настоящего Договора, а также не является фактом ненадлежащего исполнения своих обязательств.

4.4 Цена Договора, указанная в пункте 4.1. настоящего Договора, подлежит изменению по соглашению Сторон.

4.5 Участник долевого строительства и Застройщик фиксируют изменение цены договора в дополнительном соглашении к настоящему договору по обоюдному согласию Сторон.

4.6 В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты цены Договора, установленных пунктами 4.1. - 4.5 настоящего Договора, сроком более чем на 2 (два) месяца Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В случаях расторжения настоящего договора по любым основаниям возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии со ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.7 Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства (помещение), расходы, связанные с регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.

Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, Стороны несут совместно. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Участником долевого строительства оплачивается самостоятельно в полном объеме.

4.8 Стороны договорились, что в случае, если Застройщик досрочно завершит строительство Многоквартирного дома и осуществит его досрочный ввод в эксплуатацию, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства досрочно принять Объект долевого строительства (помещение). В указанном случае, если условиями настоящего договора для Участника долевого строительства будет установлена рассрочка оплаты Цены договора, Застройщик вправе потребовать досрочного внесения Участником долевого строительства неоплаченной суммы. В указанном случае такая сумма должна быть оплачена Участником долевого строительства в течение пятнадцати календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

4.9 В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве

4.10 Перечисление Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора непосредственно на расчетный счет Застройщика **считается ненадлежащим исполнением обязательства по оплате Цены Договора**, при этом денежные средства возвращаются Участнику долевого строительства.

## 5. Права и обязанности Сторон

### 5.1 Права и обязанности Застройщика:

5.1.1 Застройщик обязан самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству Объекта долевого строительства (помещения) в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации, а также обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре.

5.1.2 После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (помещение), указанный в пункте 3.2. настоящего Договора, в пределах срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого

строительства всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником долевого строительства Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1. - 4.5. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства

Стороны договорились, что случае досрочного окончания строительства Многоквартирного дома Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства (помещения).

5.1.3 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (помещение) свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (помещение), качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора установленные в Приложении № 2 к настоящему Договору Объект долевого строительства (помещение) передается Участнику долевого строительства без отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства (помещения).

5.1.5 Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика законодательством Российской Федерации.

5.2 Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства (помещения).

5.3 Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщик не принимает на себя обязанности по постановке Многоквартирного дома на кадастровый учет и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в связи с тем, что постановка Многоквартирного дома на кадастровый учет осуществляется органом, выдавшим разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, а государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

#### **5.4 Права и обязанности Участник долевого строительства:**

5.4.1 Участник долевого строительства обязан своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по внесению денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) на имя Участника долевого строительства;

5.4.2 Участник долевого строительства обязан лично либо через своего уполномоченного представителя (на основании нотариально оформленной доверенности) принять Объект долевого строительства (помещение), по передаточному акту;

5.4.3 Участник долевого строительства обязан выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.

5.5 Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства (помещения).

5.6 Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры и т.п.) в строго установленных местах на фасаде согласно проекта. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы.

Для установки наружных блоков кондиционеров участник обязан использовать специальные короба и трубопроводы для отвода конденсата, расположенные на фасаде здания, без нарушения целостности конструкции навесного вентилируемого фасада.

5.7 Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства (помещения), а также проводить работы, связанные с отступлением от согласованного проекта (в т.ч. возведение перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (помещения). После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекте долевого строительства (помещения) перепланировка возможна в установленном законом порядке.

5.8 Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика на оплату

электроснабжения и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства (помещения) на основании предоставленных Застройщиком счетов с момента принятия Объекта долевого строительства (помещения) по акту приема-передачи/одностороннему акту и до момента заключения договоров на электроснабжение, на обслуживание с управляющей организацией (УК, ТСН, ТСЖ) в течении десяти календарных дней с даты выставления счета Застройщиком.

5.9 Стороны признают, что обязанность Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства (помещение) в сроки, предусмотренные настоящим договором, а именно в течении 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Сообщением о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, является существенным условием настоящего Договора. В случае нарушения существенного условия договора, а именно, в случае не приемки Объекта долевого строительства (помещения) или уклонения от его приемки более 2 (двух) месяцев с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства (помещения) к передаче, Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора в связи с нарушением его существенных условия. При этом Застройщик в праве потребовать от Участника долевого строительства неустойку за необоснованное уклонение от приемки Объекта долевого строительства (помещения) в размере 5 (пять) процентов от цены Договора

5.10 Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующем законодательством Российской Федерации.

5.11 Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

5.12 Уступка допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, но до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.13 В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, 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.

5.14 Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном или в судебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

5.15 При одностороннем отказе Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены Договора и размещенные на счете эскроу, возвращаются Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Гражданским кодексом РФ.

5.16 Стороны (или их представители) обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться совместно в орган осуществляющий прием документов на государственную регистрацию с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы.

## **6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

**6.1 После завершения строительных работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан начать передачу Участнику долевого строительства**

**Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок: в течение 3 (трех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, но не позднее 30 декабря 2020 года.**

Стороны договорились и по обоюдному согласию установили, что Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно.

Точная дата передачи Объекта долевого строительства (помещения) определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о дате передачи Объекта долевого строительства (помещения) в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства (помещение) Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

Стороны договорились, что Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в пределах срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим Договором, что не будет являться досрочной передачей Объекта долевого строительства и не требует получения согласия Участника долевого строительства

6.2 Застройщик направляет Участнику долевого строительства Сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу (почтовый адрес: \_\_\_\_\_) или вручено участнику долевого строительства лично под расписку, о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, в порядке предусмотренным настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

6.3 Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приёма-передачи, подписываемому Сторонами при условии, что Окончательная Цена Договора (Сумма депонирования) оплачена Участником Долевого строительства в полном объеме, в том числе осуществлена доплата (при необходимости), в случае если Фактическая общая площадь превышает Общую проектную площадь Объекта долевого участия.

6.4 В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (помещения) в срок, предусмотренный пунктом 6.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (помещения), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента окончания срока приемки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства (помещения) или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства (помещения) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства (помещения).

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства (помещения) хранится у Застройщика.

6.5 В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством РФ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.6 В соответствии с ч.3-4 ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора (расторгнуть договор) в случаях:

- Просрочки внесения платежа, предусмотренного настоящим Договором, более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- Систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

6.7 Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого



строительства до полной оплаты им Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

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

6.9 Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (помещения) Участник долевого строительства обязуется заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства (помещения), общего имущества Многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с Товариществом собственников жилья (Товарищества собственников недвижимости), в случае, если оно уже будет создано, или иной управляющей организацией, обеспечивающей эксплуатацию многоквартирного дома.

6.10 В случае если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 6.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 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 Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

## **7. Особые условия и гарантийный срок.**

7.1 Гарантийный срок на Объект долевого строительства (помещение), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (помещения).

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

7.2 Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо при условии уведомления Застройщика. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

7.3 В случае совершения Участником долевого строительства сделки по уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора (соглашения) об уступке права требования по договору долевого участия в строительстве, зарегистрированный в установленном законом порядке, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации.

7.4 Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.5 Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства (помещения) после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства (помещения), не входят в компетенцию Застройщика.

7.6 Участник долевого строительства не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства (помещения) и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (помещение) производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их

имуществу, Объекту долевого строительства (помещению) и общему имуществу Многоквартирного дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (помещения).

7.7 Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Многоквартирного дома согласно проекту строительства предусмотрено наличие нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Многоквартирного дома.

7.8 Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять проектную документацию на Объект в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса РФ и иными действующими нормами, и правилами.

7.9 Участник долевого строительства дает согласие на раздел, выдел, объединение или перераспределение границ земельного участка, с кадастровым № 25:28:050025:2404. Также участник долевого строительства дает согласие на государственную регистрацию прав ООО СЗ «Тим-Групп» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения или перераспределения вышеуказанного земельного участка.

7.10 Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что право аренды на земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:2404 под Объектом строительства (Многоквартирным домом), а также все имущественные права ООО СЗ «Тим-Групп» (Застройщика) находятся в залоге у Уполномоченного банка (Эскроу-агента) (ПАО «Сбербанк России»), в том числе могут быть переданы в последующий залог.

7.11 Участник долевого строительства не возражает и согласен с тем, что Застройщик в период действия настоящего Договора может по своей инициативе для целей, связанных со строительством Многоквартирного дома и продлением срока действия правоустанавливающих документов, зарегистрировать право собственности Застройщика на Многоквартирный дом как на объект незавершенного строительства.

7.12 Участник долевого строительства Уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом не будет оборудован мусоропроводами.

## **8. Ответственность сторон**

8.1 Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.3 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия - в судебном порядке.

## **9. Заключительные положения**

9.1 Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.2 Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3 Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

9.4 Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1 «План этажа Многоквартирного дома №1 с указанием «Объекта долевого строительства»;

Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»;

9.5 Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.6 Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие Застройщику на обработку последним его персональных данных, а также их иное использование и предоставление в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе в случаях, не связанных непосредственно с исполнением настоящего договора, а также согласие на обработку его персональных данных организациями, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком, включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком.

9.7 Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

9.8 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соответствии с законодательством.

## 10. Реквизиты сторон

<b>Застройщик: ООО СЗ «Тим-Групп»</b> ИНН 2543036966 / КПП 254001001 ОГРН 1132543024151 690002, г. Владивосток, Океанский проспект, д. 103А, офис 605 Тел. 8 (423) 202-50-72 Email: <a href="mailto:office@teamgroup.org">office@teamgroup.org</a> Расчетный счет: 40702810050000021167 Банк: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 040813608 Корр. счет: 30101810600000000608 ИНН 7707083893 КПП 254002002	<b>Участник долевого строительства:</b>
<hr/> <p>(подпись, ФИО, должность)</p> <p>М.п</p>	<hr/> <p>(подпись, ФИО)</p>

**План этажа**

**Многоквартирного дома** (Объекта капитального строительства: «Строительство многоквартирных домов в районе дома № 15 по ул. 2-ой Линейной в г. Владивостоке» I этап «Многоквартирный дом № 1») с указанием расположения Объекта долевого строительства на этаже:

Назначение помещения	Номер подъезда	Условный номер помещения	Наименование помещения	Этаж	Расположение в пределах строительных осей	Общая Проектная площадь помещения, кв.м.
Нежилое помещение						

**ЗАСТРОЙЩИК:**  
ООО СЗ «Тим-Групп»

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

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На дату передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства \_\_\_\_\_ (далее - «Объект») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО СЗ «Тим-Групп»**

ИНН 2543036966 / КПП 254001001

ОГРН 1132543024151

690002, г. Владивосток, Океанский проспект, д.

103А, офис 605

Тел. 8 (423) 202-50-72

Email: [office@teamgroup.org](mailto:office@teamgroup.org)

Расчетный счет: 40702810050000021167 Банк:

ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 040813608

Корр. счет: 30101810600000000608

ИНН 7707083893 КПП 254002002

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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

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