

**ДОГОВОР № Д-\_\_\_/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Владивосток

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эдельвейс-4» (ООО СЗ «Эдельвейс-4»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Руководителя отдела продаж и маркетинга Молчановой Яны Михайловны, действующей на основании доверенности, удостоверенной нотариусом Владивостокского нотариального округа Приморского края 23 апреля 2024 года Федотовой Анастасией Юрьевной, зарегистрированной в реестре № 25/195-н/25-2024-1-767, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

- **«Договор»** – данный 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.
- **«Объект недвижимости»/«многоквартирный дом»** – объект строительства «Многоэтажная жилая застройка со встроенными помещениями нежилого назначения, расположенная в районе ул. Кизлярской, 20 в г. Владивостоке», строительство которого осуществляется Застройщиком на принадлежащем ему на праве аренды земельном участке (на основании заключенного между Застройщиком и гражданами РФ Беззубкиным Андреем Евгеньевичем, Беззубкиным Валерием Евгеньевичем договора № 1-АР/ЭД4 аренды земельного участка от 17.01.2024 г.) с кадастровым номером 25:28:030006:8152, общей площадью 5258 кв.м., местоположение земельного участка: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Кизлярская, д. 20:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоэтажная жилая застройка со встроенными нежилыми помещениями
Назначение	Жилое
Количество этажей:	24
Общая площадь здания	25 876,4
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A (очень высокий)
Класс сейсмичности площадки	6 баллов

- **«Окончание строительства Объекта недвижимости»** – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.
- **«Объект долевого строительства/нежилое помещение»** – нежилое помещение (хозяйственная кладовая), 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.
- **«Технические характеристики Объекта долевого строительства»** – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, не законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические

характеристики Объекта долевого строительства указываются также в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

- **«Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства»** – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику долевого строительства, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 3 к настоящему Договору.
- **«Регистрирующий орган»** – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- **«Общая площадь»** – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, в т.ч. площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий). Общая площадь, а также номер нежилого помещения на момент подписания настоящего договора являются условными и будут подлежать уточнению после выдачи результатов обмеров, произведенных лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, и технического плана на многоквартирный жилой дом.
- **«Окончательная Общая площадь»** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства.
- **«Общее имущество в многоквартирном доме»** – не являющееся частями жилых и нежилых помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными 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.

1.2. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

1.2.1. Наличие у Застройщика на праве аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030006:8152, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома.

Право аренды Застройщика на земельный участок было зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю, о чем была сделана запись государственной регистрации права № 25:28:030006:8152-25/058/2024-3 от 17.01.2024 г.

1.2.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий 25-2-1-3-004290-2024, дата утверждения заключения экспертизы: 02.02.2024 г.

1.2.3. Разрешение на строительство 25-28-02-2024, выданное 07.02.2024 г. Администрацией города Владивостока (срок действия разрешения до 07.08.2027 г.).

1.2.4. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства Наш.Дом.РФ.

1.3. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику долевого строительства необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника долевого строительства с документами, указанными в Приложении № 4 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

1.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, в том числе в части, касающейся состава самостоятельных частей в Объекте недвижимости (подземных автостоянок, машино-мест и т.д.) и их количества. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 процентов от площади, указанной в п.2.1 настоящего договора.

1.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 3 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в настоящем пункте, в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора.

По настоящему Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома следующий Объект долевого строительства, обладающий следующими характеристиками:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ хозяйственной кладовой (строительный)	
Назначение	Нежилое
Общая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	

Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с прошедшей негосударственную экспертизу проектной документацией и указаны в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.1 - 3.5 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 2 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

План (поэтажный) Объекта недвижимости (Приложение № 1 к Договору) и План Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к Договору) прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане

соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, в том числе номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным представленным лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

3.1. Цена договора определена сторонами как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства нежилого помещения, которая рассчитывается как произведение цены единицы общей площади нежилого помещения и общей площади такого нежилого помещения.

Стоимость 1 кв.м. Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. (НДС)

Общая цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и подлежит внесению Участником долевого строительства за счет собственных средств (в безналичном порядке) в срок до \_\_\_\_\_.

Днем исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день зачисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, согласно положениям п. 3.1.1.

3.1.1. 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. 3.1. следующим образом:

100% денежная сумма в размере составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и оплачивается Участником долевого строительства единовременно в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

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 Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Депонентом, Бенефициаром и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Российская Федерация, г. Москва; адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК 040813608, Корреспондентский счет № 30101810600000000608; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эдельвейс-4», ИНН 2540262438, ОГРН 1212500016508, КПП 254001001.

**Договор счета эскроу должен быть заключен на следующих условиях:**

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: нежилое помещение № \_\_\_\_.

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

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу – в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

- Срок условного депонирования – до 06.02.2028 г.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

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 или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику.

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 30.12.2004 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.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Сбербанк в целях заключения Договора счета эскроу.

Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в Регистрирующем органе путем внесения денежных средств на счет эскроу. В случае нарушения Участником долевого строительства такого условия он обязуется компенсировать Застройщику сумму документально подтвержденных расходов, связанных с этим нарушением, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Дольщиком соответствующего требования.

3.2. Цена договора, указанная в п. 3.1. Договора, подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения общей площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. включительно (по данным бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации). Если площадь объекта долевого строительства изменилась менее чем на 1 кв.м. (в большую или в меньшую сторону) – пересчет Цены договора не производится.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра с учетом понижающего коэффициента: 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий.

3.3. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства (с учетом положений пункта 3.2 Договора), Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник долевого строительства обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им уведомления Застройщика о необходимости доплаты оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, и измененной в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора.

3.4. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства (с учетом положений пункта 3.2 Договора), что будет зафиксировано в документе, подготовленном лицом и (или) организацией, осуществляющими учет и инвентаризацию недвижимого имущества, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения об уменьшении цены, возратить Участнику долевого строительства разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора. Обязательным условием для осуществления таких расчетов является факт надлежащего исполнения Участником долевого строительства платежных обязательств по Договору.

3.5. Участник долевого строительства и Застройщик фиксируют изменение цены договора в дополнительном соглашении к настоящему договору в случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей площади Объекта долевого строительства. Такое дополнительное соглашение подлежит заключению сторонами в течение 15 календарных дней с момента заявления одной из сторон требования о проведении пересчетов цены по настоящему договору по причинам, отраженным в настоящем пункте.

3.6. 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 (кадастровая площадь) без учета площади балкона или лоджии.

3.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в п.3.1. Договора, Застройщик вправе заявить односторонний отказ от исполнения Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

3.8. 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.

3.9. В случае, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента получения от него доплаты согласно п. 3.3 Договора.

3.10. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по Договору Объект долевого строительства в регистрирующем органе, расходы, связанные с услугами лиц и (или) организаций, осуществляющих учет и инвентаризацию недвижимого имущества, получением технического паспорта после регистрации права собственности, и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.

3.11. В случае, если Застройщик досрочно завершит строительство многоквартирного жилого дома и осуществит его досрочный ввод в эксплуатацию, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства досрочно принять Объект долевого строительства. В указанном случае, если условиями 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 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, Договором и положениями Закона.

Экономия, полученная Застройщиком в ходе выполнения настоящего Договора, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 5.1 Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех условий Договора, в том числе по оплате Участником долевого строительства Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.1. - 3.3. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В случае досрочного окончания строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства не может отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства для последующего самостоятельного проведения Участником долевого строительства за счет Участника долевого строительства отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию в соответствии с целевым назначением.

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

4.2. Обязательство Застройщика считается исполненным с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного жилого дома.

4.3.2. Без согласования с Участником вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

4.3.2.1. изменения Проектной документации, повлекшие допустимое изменение Проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

4.3.2.2. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

4.3.2.3. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

4.3.2.4. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

4.3.2.5. изменения решений фасада Многоквартирного дома;

4.3.2.6. изменения чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

4.3.2.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

4.3.2.8. изменения вида использования помещений общего пользования Многоквартирного дома;

4.3.2.9. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

4.3.2.10. изменения Проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Многоквартирного дома.

4.3.2.11. изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе с дополнительным проведением экспертизы Проектной документации Многоквартирного дома, получением экспертизы Проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

4.3.3. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства исполнителя, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам исполнителем, выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким исполнителем работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данный исполнитель соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.4. Участник долевого строительства обязан:

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

4.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1. Договора, по Акту приема-передачи.

4.4.3. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника долевого строительства действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 3.1. - 3.3. Договора в полном объеме и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства обязан размещать климатическое, тепловое и вентиляционное оборудование (кондиционеры, воздухоочистители и т.д.) в строго установленных местах согласно проекту. При этом Участник долевого строительства обязуется не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта недвижимости и его элементы.

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

4.8. В случае если Застройщик понес указанные в пункте 4.7. Договора расходы и/или их часть, Участник обязан компенсировать Застройщику в полном объеме такие расходы с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая осуществляет управление Многоквартирным домом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика.

Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

4.9. В случае недобросовестного уклонения или немотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев 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.

4.10. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство подать документы на регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту и в полном объеме несет расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Регистрирующем органе.

4.11. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путём направления обращения (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления обращения или на адрес электронной почты, указанной в реквизитах Договора. Обращение должно в обязательном порядке содержать фамилию, имя, отчество заявителя (последнее - при наличии), почтовый адрес для направления корреспонденции, электронный адрес (при наличии), телефон (для оперативной связи), подробное описание недостатка, при каких обстоятельствах выявлен, указание адреса помещения, в котором выявлен недостаток, иные сведения, личную подпись и дату. Если с заявлением (претензией) обращается иное лицо, то прикладываются документы, подтверждающие право на обращение (доверенность, документ о праве собственности и т.д.).

Обеспечить доступ к Объекту долевого строительства в рабочие дни и часы Застройщика для устранения выявленных недостатков.

4.12. Нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта и мест общего пользования с даты составления передаточного акта. Заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) жилых и нежилых помещений.



## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Срок, в который Застройщик обязан завершить строительство многоквартирного жилого дома, осуществить его ввод в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства – 30.09.2027 г.

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

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1 настоящего Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

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

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения сообщения, если в сообщении не указан иной срок.

В случае досрочного завершения строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства указанное в настоящем пункте сообщение о необходимости принятия Объекта долевого строительства за месяц до даты, начиная с которой Участник долевого строительства должен начать совершать предусмотренные действующим законодательством действия для принятия Объекта долевого строительства.

При приёмке Участник долевого строительства осуществляет осмотр Объекта. В случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству Объекта и/или несоответствия условиям Договора, потребовать от Застройщика составления акта осмотра. В случае, если недостатки не относятся к существенным недостаткам, и могут быть устранены в течение 60 (шестидесяти) дней - принять Объект по передаточному акту.

В случае, если недостатки препятствовали использованию помещения по назначению и акт приёма – передачи не был подписан, то после устранения недостатков, перечисленных в акте осмотра Объекта, Участник долевого строительства обязан принять Объект в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Все уведомления, указанные в данном пункте, направляются Участнику долевого строительства посредством электронных средств связи на номер телефона или электронную почту, указанные в Договоре.

5.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему усмотрению требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств.

5.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные пунктами 5.1., 5.2. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктами 5.1. и 5.2. Договора, вправе составить односторонний передаточный Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента составления одностороннего Акта.

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

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.б. ст. 8 Федерального закона 214-ФЗ 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.

5.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

5.7. Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, 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 Участником долевого строительства.

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

5.9. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в сроки, установленные жилищным законодательством РФ, Участник долевого строительства обязуется заключить договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства, общего имущества Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг с Товариществом собственников жилья, в случае, если оно уже будет создано, или иной управляющей организацией, обеспечивающей эксплуатацию дома.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, 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.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, 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 помещения, 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 помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

При получении Застройщиком обращения, касающегося качества Объекта долевого строительства, Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через пять рабочих дней с даты получения Застройщиком обращения. Осмотр и устранение недостатков производится в рабочие дни и часы Застройщика с обязательным присутствием Участника долевого строительства с предъявлением документа о праве собственности и документа, позволяющего идентифицировать непосредственно Участника долевого строительства.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение пяти рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик совместно с подрядчиком (если это необходимо) определяет сроки их устранения, о чем извещает Участника долевого строительства. Извещение направляется посредством электронной связи на телефон или электронную почту Участника долевого строительства, указанные им в обращении.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования разногласий путём переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несёт Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр экспертом должен производиться в рабочие дни и часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой Стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра

6.2. В период действия сроков, указанных в п. 6.1 Договора, Участнику долевого строительства запрещено самостоятельно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных документацией на многоквартирный дом.

6.3. Уступка Участником долевого строительства права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме при условии уведомления Застройщика или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии получения согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты 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.

При неполной выплате Участником долевого строительства Цены договора уступка права требования другому лицу одновременно с переводом долга допускается исключительно при наличии письменного согласия Застройщика на перевод долга.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

6.6. Участник долевого строительства не вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства 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 и общему имуществу Объекта недвижимости, 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.

6.7. Участник долевого строительства уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проектной документации, предусмотрено наличие нежилых помещений коммерческого использования, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

6.8. Подписывая 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. 1.1.2. настоящего Договора.

6.9. Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1.2. 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.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

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

7.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков осуществления платежей 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.

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по 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, эпидемии, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

7.5. 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.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.5, п. 4.6 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ, а также оплатить Застройщику штраф в размере 10% от стоимости этих работ в течение одного месяца с даты получения соответствующего требования от Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

8.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, в одностороннем порядке, в судебном порядке по решению суда по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке, установленном п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», только при наличии нарушений со стороны Застройщика.

8.4. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в порядке, установленном п. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №

214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если просрочка внесения платежа Участником долевого строительства составит более чем два месяца.

Застройщик вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора 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 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.

8.6. При расторжении Договора по основаниям п. 8.5. Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение (принятие) от Застройщика Объекта долевого строительства.

8.7. 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.

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

8.9. 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.

8.10. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

8.11. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «План Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 3 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» на 1 (одном) листе;
- Приложение № 4 «Перечень документов для ознакомления Участника долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

8.12. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по Договору. Существенные условия 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.

8.13. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие на обработку (любое действие (операцию) 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) следующих персональных данных Участника долевого строительства (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи

указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, иные персональные данные необходимые для целей исполнения настоящего договора.

8.14. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

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

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

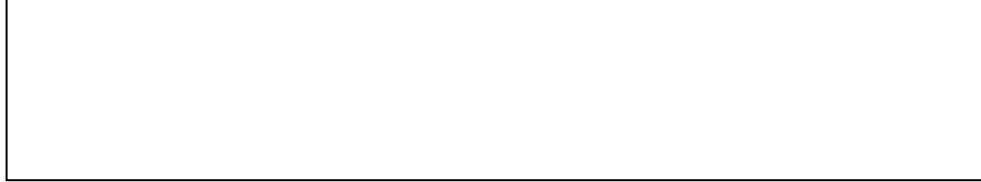
Застройщик	Участник долевого строительства
<p><b>ООО СЗ «Эдельвейс-4»</b></p> <p>ИНН 2540262438 КПП 254001001 ОГРН 1212500016508 Юридический/почтовый адрес: 690035, Приморский край, г. Владивосток, ул. Харьковская, д.8, помещение 11 Банк: ПАО Сбербанк Расчётный счёт: 40702810950000106441 БИК: 040813608 Корсчёт: 30101 810 6 0000 0000608</p> <p>Электронная почта: <a href="mailto:sales@ewss.ru">sales@ewss.ru</a> Телефон: +7 (423) 294-48-48</p>	<p><b>ФИО</b></p> <p>Дата рождения Место рождения Адрес регистрации Почтовый адрес Электронная почта: Телефон</p>
<p>Молчанова Яна Михайловна, действующая на основании доверенности зарегистрировано в реестре № 25/195-н/25-2024-1-767 от «23» апреля 2024 года</p> <p>_____ / Молчанова Я.М.</p>	<p>_____ / _____ /</p>

**ПЛАН (ПОЭТАЖНЫЙ)**  
**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**



<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
Молчанова Яна Михайловна, действующая на основании доверенности зарегистрировано в реестре № 25/195-н/25-2024-1-767 от «23» апреля 2024 года  _____/ Молчанова Я.М.	_____/_____/_____/

**ПЛАН**  
**Объекта долевого строительства**



<b>Комплектация и характеристики Объекта долевого строительства</b>	
Наружные стены	Монолитный железобетон, кладка, металл
Входная дверь	Рольставни
Отопление	Двухтрубная система в границах блока кладовых помещений
Вентиляция	Механическая вытяжная система в границах блока кладовых помещений
Пожаротушение	Автоматическая система пожаротушения на этаже; датчик дыма пожарной сигнализации
Освещение	Светильник с датчиком движения

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
Молчанова Яна Михайловна, действующая на основании доверенности зарегистрировано в реестре № 25/195-н/25-2024-1-767 от «23» апреля 2024 года  _____/ Молчанова Я.М.	_____/_____/



## 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:

1. Объект подлежит передаче Участнику долевого строительства **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- без черновой и чистовой отделки помещения, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, теплозвукоизоляции, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями;

- без внутренней разводки электропроводки, без розеток (Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что после приемки объекта долевого строительства по акту приема - передачи от Застройщика, с целью учета потребляемой электрической энергии, Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет устанавливает индивидуальный прибор учета электроэнергии. Приобретение, замену, допуск в эксплуатацию приборов учета электрической энергии осуществляют сетевые организации (предварительно следует обратиться в обслуживающую организацию за получением технического задания к техническим условиям на подключение электрической энергии)

- без разводки телевизионной, телефонной и радиосети, домофона без установки оконечных устройств;

- без установки систем канализации и водопровода, без установки сантехприборов и сантехфаянса;

2. Система отопления монтируется на этаже паркинга, обеспечивает поддержание температурного режима не ниже +5°C

3. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 настоящего Приложения).

4. Участник долевого строительства извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п.1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

5. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Молчанова Яна Михайловна, действующая на основании доверенности зарегистрировано в реестре № 25/195-н/25-2024-1-767 от «23» апреля 2024 года  _____/ Молчанова Я.М.	_____/_____/

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**документов для ознакомления Участника долевого строительства**

Застройщик предъявил Участнику долевого строительства для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

- 1) учредительные документы застройщика;
- 2) свидетельство о государственной регистрации застройщика;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) разрешение на строительство;
- 5) заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- 6) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;
- 7) проектная декларация.

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
Молчанова Яна Михайловна, действующая на основании доверенности зарегистрировано в реестре № 25/195-н/25-2024-1-767 от «23» апреля 2024 года  _____/ Молчанова Я.М.	_____/_____/_____/