

**ДОГОВОР № \_\_\_/**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Владивосток

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СеданкаСтрой»**, зарегистрированное «21» июля 2016 г. Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району гор. Владивостока за Основным государственным регистрационным номером 1162536076713, ИНН 2536296498, КПП 253601001, адрес место нахождения: г. Владивосток, ул. Светланская, д. 78Б, офис 602, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гражданин(ин) РФ **ФАМИЛИЯ Имя Отчество**, паспорт серия номер, выдан «» месяц г., место выдачи документа, код подразделения \_\_, зарегистрированная по адресу: адрес, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу, указанному в п. 1.2. Договора (именуемый далее – многоквартирный дом, Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участник долевого строительства, указанный в настоящем Договоре объект долевого строительства – помещение, назначение жилое (далее именуемое – Объект), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект в общую совместную (или общедолевою) собственность.

По результатам финансирования Участником долевого строительства по настоящему Договору в собственность Участника долевого строительства переходит Объект, а также доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 21.07.2016 г. серия 25 № 003883872.
- Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации от 21.07.2016 г. серия 25 № 003883873.
- Протокол ООО «СеданкаСтрой» от 11.08.2017 г. № 3;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 11.09.2017 г. № 25:28:050034:952-25/001/2017-5 на земельный участок, кадастровый номер 25:28:050034:952.
- Разрешения на строительство № RU25304000-225/2018 от «04» июня 2018 г., выданного Администрацией Владивостока. Срок действия разрешения на строительство до «04» октября 2019 г.
- Положительного Заключения негосударственной экспертизы № 77-2-1-2-0424-17 от «28» декабря 2017 г., выданного ООО «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА».
- Заключение № 05-34/2018 от «19» июня 2018 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»
- Проектной декларации, размещенной на сайте ООО «СеданкаСтрой» в сети Интернет по адресу: [www.sedankastroy.pf](http://www.sedankastroy.pf), [www.sedankastroy.ru](http://www.sedankastroy.ru), а также представлена в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

Указанный многоквартирный жилой дом возводится на земельном участке площадью 9597 кв.м., кадастровый номер 25:28:050034:952. Месторасположение участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится

примерно в 15 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Полетаева, д. 6в; Указанный адрес является строительным адресом многоквартирного дома. После получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Жилой дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	18
Количество этажей	19
Общая площадь	12494,25 кв.м.
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++ (Высочайший)
Класс сейсмостойкости	6 баллов

1.4. Объектом долевого строительства, согласно проектной документации, является Жилое помещение, план на отметке + \_\_\_\_\_, в осях \_\_\_\_\_, а именно:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ Объекта (строительный)	
Назначение	Жилое
Общая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	1
Количество комнат	1
Площадь жилого помещения, кв. м	
Площадь кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь балкона, кв. м (с коэффициентом 0,3)	
Площадь лоджии, кв. м (с коэффициентом 0,5)	

Объект передается Участнику долевого строительства без отделки.

Общая проектная площадь Объекта определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы площади помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас - 0,3; для веранд -1,0. Общая проектная площадь Объекта применяется Сторонами для расчета Цены договора на дату заключения договора в соответствии с п.2.1 договора.

Фактическая площадь Объекта, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после

окончания строительства Жилого дома по результатам обмеров Объекта юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая площадь Объекта (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

1.5. Застройщик гарантирует, что права на Объект, указанный в п.1.4. настоящего договора, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц и не являются предметом судебных разбирательств.

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

1.7. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства - IV квартал 2019 г. Точная дата передачи Объекта 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 в сроки и в порядке, установленные настоящим договором. Застройщик вправе сдать Объект Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до ее передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик. Гарантийный срок для объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта - 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, участнику долевого строительства.

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

1.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие работ проведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами в жилом помещении без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством.

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

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта, которая рассчитывается исходя из цены одного квадратного метра Объекта, размера Общей проектной площади Объекта и общей площади лоджии (балкона), с учетом понижающего коэффициента, для лоджии 0,5/для балкона – 0,3.

Цена одного квадратного метра Объекта составляет \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей и определяется в договоре как сумма денежных средств, направляемых на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта (80% от цены договора), и оплату услуг Застройщика (20% от цены договора).

2.2. Оплата по договору производится в следующем порядке:

2.2.1. Взнос в размере \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей, в том числе услуги Застройщика, оплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

2.2.2. Взнос в размере \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей, в том числе услуги Застройщика, подлежит оплате Участником долевого строительства, в соответствии с приведенным ниже графиком:



эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома, в т. ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома.

2.7. В случае если по окончании строительства Жилого дома, в строгом соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), образовавшиеся в результате получения Застройщиком от Участников долевого строительства суммы денежных средств, превышающих фактические затраты по строительству переданного Объекта, то таковые денежные средства считаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

2.8. В случае привлечения Застройщиком заемных денежных средств, направленных на строительство Жилого дома, Застройщик вправе компенсировать (возмещать) затраты по уплате процентов по заемным денежным средствам из денежных средств полученных от Участников долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, указанных в п. 2.1. настоящего договора.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения в согласованный Сторонами срок, на основании письменного извещения полученного от Участника долевого строительства о готовности прибыть для совершения регистрационных действий, обеспечить явку представителя Застройщика в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю или МФЦ со всеми необходимыми документами, для осуществления регистрационных действий.

3.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. В случае изменения проектной документации по строительству (созданию) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.1.4. В порядке и сроки, установленные настоящим договором, передать Участнику долевого строительства Объект по Акту приема-передачи при условии полной оплаты его цены, неустоек (штрафы, пени).

3.1.5. В случае если передача Объекта не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.7. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.6. Устранить недостатки Объекта в согласованный сторонами срок, в порядке п. 4.7. настоящего договора.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. В соответствии с действующим законодательством РФ вносить изменения и дополнения в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, в том числе изменения и дополнения, предусматривающие строительство в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:050034:952 иных объектов капитального строительства, включая многоквартирные жилые дома.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, выражает и подтверждает свое согласие на возведение Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050034:952 иных объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, создание которых может быть предусмотрено путем изменения (корректировки) проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, в состав которого входит Объект, либо путем разработки самостоятельного проекта строительства.

3.2.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в срок, предусмотренный п.3.3.2. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.2.3. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю или МФЦ для осуществления государственной регистрации настоящего договора, на следующий день после истечения срока, установленного пунктом 3.3.4., настоящий договор считать не порождающим юридических последствий и заключить с другим лицом аналогичный договор на данный Объект, без уведомления Участника долевого строительства.

3.2.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче Объекта, в том числе до полной оплаты цены договора Участником долевого строительства.

3.2.5. Без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. Уплатить обусловленную договором цену, неустойку (штрафы, пени), проценты в установленные сроки в полном объеме и своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.3.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче. Датой передачи Объекта является дата подписания сторонами Акта приема-передачи, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Объекта.

3.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта немедленно письменно сообщить об этом Застройщику.

3.3.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты подписания настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения участвовать лично или через представителя, действующего на основании нотариальной доверенности, в государственной регистрации настоящего договора, изменений к нему либо его расторжения со всеми документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации, при наличии извещения (с указанием даты и времени), о своей готовности в согласованный с Застройщиком срок прибыть в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю или МФЦ для совершения регистрационных действий. В случае своей неявки по каким-либо причинам, признанным Застройщиком уважительными, направить письменное извещение Застройщику и согласовать с ним новый срок для совершения регистрационных действий.

3.3.5. Обязанность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и несению связанных с этим затрат возлагается на Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, действующих на основании нотариальной доверенности.

3.3.6. До момента подписания Акта приёма-передачи Объекта не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п.

3.3.7. В случае проведения (после подписания Акта приема-передачи Объекта), без соблюдения порядка, установленного действующим законодательством РФ (ст. 26 ЖК РФ), строительных и ремонтных работ, в том числе, связанных с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п., незамедлительно в день получения от Застройщика требования прекратить проведение указанных работ и по требованию Застройщика восстановить проектное состояние Объекта и/или возместить Застройщику все понесенные им затраты связанные с проведением в Жилом помещении незаконных работ (в том числе водо- и теплопотери, электро-и энергоснабжение, приведение Объекта в первоначальное состояние, возмещение ущерба причиненного третьим лицам и т.п.), обоснованные расчетом Застройщика, в течение 10 календарных дней с момента получения от Застройщика письменного требования.

3.3.8. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, в том числе по уплате госпошлины за государственную регистрацию либо соглашения об изменении условий настоящего договора.

3.3.9. В течение всего срока действия настоящего договора в случае изменения своего места жительства (нахождения), почтового адреса, паспортных данных и номеров телефонов письменно уведомлять об этом Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня такого изменения, с получением от Застройщика письменного подтверждения о получении данного уведомления. Направление Застройщиком корреспонденции предназначенной Участнику долевого строительства по последнему указанному Участником долевого строительства месту жительства (нахождения), почтовому адресу считается надлежащим уведомлением.

3.3.10. Не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления Объекта до оформления в установленном порядке права собственности Участника долевого строительства на Объект.

3.3.11. Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора, а также неустоек (штрафы, пени) при их наличии.

3.3.12. Пропорционально размеру общей площади Объекта компенсировать Застройщику и/или оплачивать управляющей организации расходы по содержанию Объекта/общего имущества Жилого дома, включающие в себя плату за содержание и ремонт Объекта, в том числе работы и услуги по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества Жилого дома, взнос на капитальный ремонт, коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), услуги регистрационного учета, а также, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома. В случае если условиями договоров ресурсоснабжения, заключенных между Застройщиком или управляющей организацией предусмотрено условие о внесении платы за коммунальные услуги, потребленные Участником долевого строительства непосредственно ресурсоснабжающей организации, то Участник долевого

строительства обязан оплачивать данные услуги в соответствии с условиями указанных в настоящем пункте договоров ресурсоснабжения.

3.3.13. Компенсация Застройщику и/или оплата управляющей организации (или ТСЖ) расходов по содержанию Объекта/общего имущества Жилого дома, услуг регистрационного учета, а также, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома производится Участником долевого строительства с даты подписания сторонами акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче Объекта, подписанного Застройщиком.

Оплата работ по содержанию Объекта/общего имущества Жилого дома, а также услуг регистрационного учета, услуг службы внутреннего контроля за сохранность общего имущества Жилого дома производится Участником долевого строительства управляющей организации с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта, путем подписания сторонами акта приема-передачи или одностороннего акта о передаче объекта, подписанного Застройщиком, до заключения Участником долевого строительства договора управления Жилым домом с управляющей организацией.

3.3.13.1. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию (благоустройство и санитарное содержание общего имущества Жилого дома и придомовой территории; техническое обслуживание общих коммуникаций, инженерного оборудования; техническое обслуживание установок и средств автоматизированной противопожарной защиты; техническое обслуживание и ремонт систем вентиляции, дымоудаления и газоудаления) и текущему ремонту, взносу на капитальный ремонт общего имущества Жилого дома (асфальтобетонного покрытия; общих коммуникаций; технических устройств; конструктивных элементов), а так же стоимость услуг регистрационного учета и услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Жилого дома не входит в цену настоящего договора и определяется управляющей организацией (или ТСЖ), на основании ставок (тарифов) установленных для данного вида работ и услуг по содержанию общего имущества Жилого дома, принятых в управляющей организации и действующих на момент предоставления Участнику долевого строительства данных услуг и выполнения работ.

3.3.13.2. Стоимость предъявляемых к оплате/возмещению затрат по коммунальным услугам (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление) не входит в цену договора и ежемесячно определяется управляющей организацией расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг, в соответствии с тарифами и условиями договоров, заключенными между управляющей организацией, Застройщиком и ресурсоснабжающими организациями.

3.3.13.3. Указанные в настоящем пункте настоящего договора плата за содержание и текущий ремонт, взнос на капитальный ремонт общего имущества Жилого дома, коммунальные услуги, услуги регистрационного учета, услуги службы внутреннего контроля ежемесячно оплачиваются Участником долевого строительства до 15-го (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным, на основании платежных документов, содержащих персональные данные Участника долевого строительства и предоставляемых Застройщиком или управляющей организацией (ТСЖ) в срок до 05-го (пятого) числа месяца, следующего за расчетным. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или управляющей организации.

3.3.14. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения Объекта/Многоквартирного дома.

3.3.15. Принять Объект по одностороннему акту о передаче Объекта, составленному Застройщиком.

3.3.16. В 5-тидневный срок, с даты передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи, иному документу о передаче или одностороннему акту о передаче Объекта, подписанному Застройщиком, заключить с Застройщиком или управляющей организацией договор управления многоквартирным домом на выполнение работ и оказание услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества Жилого дома, а также на оказание услуг

регистрационного учета и услуг службы внутреннего контроля за сохранностью общего имущества Жилого дома.

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

3.5. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф) и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта, в том числе составления Застройщиком одностороннего Акта.

3.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, а также на обработку персональных данных членов его семьи для целей выполнения условий настоящего договора.

3.7. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на внесение любых изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, касающихся права собственности Застройщика в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта и находящегося в залоге у Участника долевого строительства, включая замену предмета залога в случае преобразования земельного участка.

3.8. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, выражает и подтверждает свое согласие на возведение Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 25:28:050034:952 иных объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, создание которых может быть предусмотрено путем изменения (корректировки) проектной документации по строительству (созданию) Жилого дома, в состав которого входит Объект, либо путем разработки самостоятельного проекта строительства.

Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на внесение Застройщиком изменений и дополнений в проект строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект, в том числе изменений, предусматривающих строительство в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:050034:952 иных объектов капитального строительства, включая многоквартирные жилые дома.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА**

4.1. Передача Объекта Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляются по Акту приёма-передачи Объекта, одностороннему акту или иному документу о передаче Объекта, при соблюдении следующих условий:

4.1.1. уплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов, коммунальных и иных платежей в соответствии с настоящим договором;

4.1.2. выполнения участником долевого строительства всех обязательств, установленных настоящим договором;

4.2. Не менее чем за 1 месяц до даты начала передачи Объекта Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

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

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта, в предусмотренный п. 4.4. настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.2. настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта (часть 6, статья 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.). При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня

составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта. Сторонами настоящего договора согласовано, что Застройщик составляет односторонний акт, в соответствии с которым передает в одностороннем порядке Объект, а Участник долевого строительства принимает Объект по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получении, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата, либо в связи с неприятием Участником долевого строительства Объекта в установленный срок. При передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по одностороннему акту, сторонами настоящего договора согласованно, что Участник долевого строительства принимает Объект по количеству и качеству, при этом Участник долевого строительства удостоверяет, что претензий по качеству, количеству, оборудованию, техническому и санитарному состоянию Объекта, принятой им по одностороннему акту, составленному Застройщиком он не имеет. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает своё согласие на принятие Объекта, переданного ему по одностороннему акту, составленному Застройщиком.

4.6. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта, от принятия Объекта, переданного Застройщиком в одностороннем порядке по одностороннему акту, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 3 (трех) процентов от цены договора, в сроки и порядке указанные Застройщиком в письменном требовании, направленном Участнику долевого строительства, с учетом соблюдения Застройщиком пункта 4.3. настоящего договора.

4.7. Акт приема-передачи Объекта подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или его представителем, действующим на основании нотариальной доверенности. Односторонний акт передачи Объекта составляется и подписывается Застройщиком.

4.8. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта (далее - «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта, о сроке службы Объекта и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.9. В случае выявления недостатков, которые делают Объект непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, в том числе на основании результатов экспертизы, составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. В течение 3 (трех) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект с составлением Акта приема-передачи, либо по одностороннему акту. В этом случае срок передачи Объекта Участнику долевого строительства продлевается на период устранения недостатков.

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

5.1. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

5.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

5.1.2. существенного нарушения требований к качеству Объекта.

5.2. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

5.2.1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

5.2.2. изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома.

5.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.1. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, фактически уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей:

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

-систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение общего срока внесения платежей или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

5.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 5.4. настоящего договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, фактически уплаченные Участником долевого строительства в счёт цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.6. Понесенные Застройщиком затраты на перечисление и/или хранение в депозите нотариуса денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства, возмещаются Застройщику в сроки и порядке указанные Застройщиком в требовании, направленном Участнику долевого строительства.

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

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника при наличии письменного согласия Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления Участником долевого строительства, и совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

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

6.3. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несет Участник долевого строительства.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта участнику долевого строительства по Договору обеспечивается уплатой отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, предусматривающего передачу объекта.

**Наименование фонда: ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства». Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10. ИНН 7704446429 КПП 770401001.**

7.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
- строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

## **8.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

8.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены Договора за каждый день просрочки.

8.4. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации Объекта, в случае причинения Участником долевого строительства, будущим собственником ущерба общему имуществу Жилому дому, Объекту, а также третьим лицам, имуществу третьих лиц работами по переустройству, перепланировке (установка любых конструкций не предусмотренных проектом, демонтаж и/или частичный демонтаж, а также нарушение целостности возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), иными строительными работами Объекта (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического, вентиляционного, системы теплоснабжения или другого оборудования Участник долевого строительства, Будущий собственник обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, своими силами и за свой счет привести Объект, общее имущество Жилого дома, имущество третьих лиц в первоначальное положение, либо оплатить, либо возместить Застройщику и/или третьим лицам сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика/третьими лицами) сверх неустойки. В случае нарушения условий настоящего пункта Участник долевого строительства, будущий собственник выплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы причиненного ущерба за каждый день просрочки оплаты причиненного ущерба.

## **9.ФОРС-МАЖОР**

9.1. Сторона, не исполнившая (полностью или частично) или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему договору несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство Жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других

органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Жилого дома; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру воздуха, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы подтверждаются справками компетентных органов.

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

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

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

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

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

10.3. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган регистрации прав на недвижимое имущество даст заключение о невозможности оформления права собственности Участника долевого строительства или третьих лиц на Объект в порядке и на условиях настоящего договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями законодательства, а также органа регистрации прав, в том числе путем подписания соответствующих письменных документов, с соблюдением условий п. 3.3.4. настоящего договора.

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

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации.

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

10.7. Положения настоящего Договора носят конфиденциальный характер и не подлежат разглашению третьим лицам, включая не связанных с исполнением пунктов настоящего договора работников Застройщика. Это условие сохраняется и после прекращения действия Договора.

10.8. Настоящий договор составлен на \_\_\_ (\_\_\_\_) страницах, в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по одному экземпляру для каждой Стороны.

10.9. Настоящий договор имеет следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1: Комплектация и характеристики Объекта.

Приложение № 2: Основные характеристики Многоквартирного дома и план расположения Объекта на этаже.

## 11. АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СеданкаСтрой»**

Адрес местонахождения: 690091, г. Владивосток,  
ул. Светланская, 78Б, офис 602

Тел.: 8 (423) 270-00-00

Эл. почта: sales@sedankastroy.ru

ОГРН 1142537007876

ИНН 2536296498 КПП 253601001

Р/с 40702810550000023018

в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк  
России» г. Хабаровск

К/с 301 018 106 00000000 608 БИК 040813608

в лице \_\_\_\_\_

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

### **Участник долевого строительства**

ФАМИЛИЯ Имя Отчество,

паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_,

выдан «\_\_\_» месяц \_\_\_\_\_ г.,

место выдачи документа,

код подразделения \_\_\_\_\_,

Зарегистрирован по адресу:

\_\_\_\_\_

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