

**ПРОЕКТ ТИПОВОГО ДОГОВОРА**  
**участия в долевом строительстве жилого дома № 4. "Комплекс жилых домов в районе Снеговая**  
**Падь в г. Владивостоке, 1-9 этапы".**

г. Владивосток

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Восточный ЛУЧ»,** (ОГРН 1152537003585, ИНН 2537115708), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Заместителя Директора по развитию **Исакова Алексея Геннадьевича,** действующего на основании **Доверенности №2399375 от «24» января 2018 г.,** с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ **ФИО,** год рождения, паспорт, адрес регистрации (места жительства) именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник Долевого строительства**», с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**»,

РУКОВОДСТВУЯСЬ Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г., далее по тексту «Закон №214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «**Договор**», о нижеследующем.

**Раздел 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (именуемый в дальнейшем «МКД») на земельном участке с кадастровым № **25:28:040014:5476,** площадью **108 161 кв.м,** категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: «многоквартирные жилые дома; подземные или многоэтажные сооружения для хранения автомобильного транспорта, многоярусные парковки», местоположение: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, в районе «Снеговая Падь», (строительный адрес Объекта: Приморский край, г. Владивосток, в районе Снеговая Падь, дом № 4) и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Долевого строительства Квартиру, а Участник Долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену договора и принять по Акту приема-передачи Объект – жилое помещение (далее по тексту – «Объект»).

1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Участнику долевого строительства передается **жилое** помещение (Объект), имеющее следующие характеристики:

• <b>Строительный номер</b>	-
• <b>Строительные оси</b>	-
• <b>Количество комнат</b>	-
• <b>Блок-секция (подъезд) №</b>	-
• <b>Этаж</b>	-
• <b>Общая площадь Объекта, кв.м.</b>	-
• <b>Общая приведенная площадь Объекта, кв.м.</b>	-

При этом *Общая площадь Объекта* определяется в момент подписания Договора на основании проектной документации и в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении (Объекте), за исключением балконов и террас.

*Общая приведенная площадь Объекта* состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Планируемая общая приведенная площадь и номер Объекта являются условными и подлежат уточнению после завершения строительства и проведения технической инвентаризации Помещения уполномоченной организацией.

1.3. Характеристики Многоквартирного жилого дома:

общая площадь здания: 12290,8 кв.м, этажность: 10, класс энергоэффективности: С; наружные стены:: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей; внутренние стены – железобетон, блоки; сейсмостойкость: 6 баллов.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешение на строительство № RU25304000-294/2018 от 26.06.2018 г, выданного администрацией г. Владивостока.

- Заключения № 05-58/2018 от 26.10.2018г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., выданного Инспекцией РСН и КДС Приморского края. Проектная декларация Застройщика размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.пф>, а также на сайте Застройщика по адресу: <https://vlzu.ru>.

Земельный участок находится в собственности застройщика на основании Договора аренды земельного участка от 11.05.2018 № 195-ПК, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.05.2018 года сделана запись регистрации № 25:28:040014:5476-25/001/2018-6.

1.5. Кроме Объекта Участник долевого строительства по результатам строительства в МКД приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество МКД.

## Раздел 2. КАЧЕСТВО И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

2.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

Объект передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

жилое помещение общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.,

В состав которого входят: общая площадь квартиры - \_\_\_\_\_ кв.м., площадь лоджии (с коэффициентом 0,5) \_\_\_\_\_ кв.м. Количество комнат \_\_\_\_\_, площадь комнат \_\_\_\_\_.

Количество помещений вспомогательного использования \_\_\_\_, площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_.

Расположено в \_\_\_\_секции (оси \_\_\_\_\_), на \_\_\_\_\_ этаже.

Наружные стены – керамзитобетонные трёхслойные сборные.

Внутренние стены – железобетон, блоки.

Не несущие межкомнатные перегородки и стены санузлов отсутствуют.

Часть межкомнатных перегородок из железобетона, блоков.

Дверь металлическая входная без отделки откосов.

Остекление - двойной стеклопакет в ПВХ профиле с установкой подоконника и наружного отлива без отделки внутренних откосов.

Потолок – монолитное перекрытие.

Пол – цементно-песчаная стяжка со звукоизоляцией по монолитному перекрытию, кроме зоны санузла.

Пол санузла – монолитное перекрытие без стяжки, без гидроизоляции.

Вентиляционный короб – монолитный железобетон.

Отопление – система коллекторная горизонтальная. Разводка в конструкции пола и по стенам с установкой радиаторов отопления. Для каждого Объекта предусмотрена установка приборов учета тепла в местах общего пользования.

Водоснабжение: Стояковая система. Холодное и горячее водоснабжение с установленными секционными вентилями и заглушками, с установкой приборов учета.

Канализация: Стояки с тройниками для подключения сантехоборудования и временными заглушками.

Сети связи: предусмотрена возможность подключения телевидения, радио, интернета, стационарного телефона. (Компания поставщик услуг связи выбирается Застройщиком исходя из технической возможности компании поставщика услуг связи).

Электропроводка – кабель электрический заведен в помещение (без распределительной коробки), предусмотрен ввод электрокабеля в помещение для подключения временной электроразводки по помещению для ведения отделочных работ. Внутренняя электроразводка и электроосвещение в Объекте отсутствует. Предусмотрена установка электросчетчика в поэтажном квартирном электрическом щитке.

2.2. Гарантийный срок на конструктивные элементы Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи объекта участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки возникли в следствие:

- нормального износа Объекта (оборудования) или её (его) частей;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, в том числе указанных в инструкции по эксплуатации Объекта;

- собственных действий Участника долевого строительства, в частности, вследствие несоблюдения обязательных требований при проведении ремонта и перепланировки Объекта.

### Раздел 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего договора определяется как произведение планируемой общей приведенной площади Объекта на цену 1 кв. м. планируемой общей приведенной площади Объекта. Для расчетов по Договору Стороны определили общую приведенную площадь Объекта, равной составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

Стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и включает в себя стоимость доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в Объекте строительства. Общая цена договора составляет \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Цена Договора складывается из суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта, денежных средств на оплату услуг Застройщика, стоимость которых составляет 10 (десять) процентов от суммы договора, на погашение ранее полученных кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных Застройщиком на строительство. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между затратами на строительство Объекта и ценой Договора.

3.3. Застройщик определяет финансовый результат от строительства многоквартирного дома в целом на дату, когда одновременно будут выполнены следующие условия:

- подписаны акты приема- передачи жилых и нежилых помещений со всеми Участниками долевого строительства;

- завершено расходование средств, полученных от Участников долевого строительства на установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года и настоящим договором цели.

Прибыль Застройщика, образовавшаяся в результате экономии затрат на строительство, по окончании строительства учитывается как его доход и остается в распоряжении Застройщика.

3.4. Срок уплаты цены Договора согласован Сторонами в следующем порядке: всю стоимость договора в полном объеме **Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика в течение 7 (семи) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора;**

3.5. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора.

3.6. Если в результате подготовки технического плана жилого многоквартирного дома уполномоченным лицом/организацией будет установлено, что фактическая площадь Объекта больше либо меньше более чем на 0,5 кв.м. общей проектной площади Объекта, указанной в пункте 1.2 настоящего договора, то Стороны до подписания акта приема-передачи Объекта производят взаиморасчеты исходя из стоимости одного квадратного метра, определенного в пункте 3.1. настоящего Договора. Окончательный расчет должен быть произведен сторонами договора в соответствии с данными технического плана в течение 10 (десяти) дней с момента установления фактической площади Объекта и уведомления об этом Участника долевого строительства.

3.7. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 «Адреса и реквизиты сторон» настоящего Договора.

Днем исполнения обязательства по оплате цены Договора признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, согласно выписке обслуживающего банка.

3.8. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства.

3.9. Стороны установили, что законные проценты, предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, к правоотношениям Сторон по настоящему договору не принимаются.

### Раздел 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в счет стоимости договора, по следующему назначению:

— на возмещение затрат на строительство Объекта, в том числе производить финансирование всех затрат, связанных с проектированием и строительством Объекта, затрат, связанных со строительством внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры, подключением Объекта к

внешним источникам снабжения, вводом Объекта в эксплуатацию, а также иных затрат, в том числе, связанных с содержанием земельного участка и имущества, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства;

— на возмещение расходов по содержанию персонала застройщика, включая расходы по оплате труда и оплате страховых взносов, расходы по ведению Застройщиком своей деятельности;

— на гашение привлеченных для строительства объекта заемных и инвестиционных средств, оплату процентов по привлеченным на строительство объекта денежным средствам (в том числе на пополнение оборотных средств).

4.1.2. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

4.1.3. Построить Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение экспертизы и передать Участнику долевого строительства. Стороны согласны, что по завершении строительства Объект передается Участнику долевого строительства в состоянии, согласно настоящему Договору.

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

4.1.4. Обеспечить сдачу/ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

4.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства или его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет.

4.1.6. Оказать содействие Участнику долевого строительства в подготовке пакета документов необходимых для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями (предоставить часть проекта, имеющиеся у Застройщика акты границ балансовой принадлежности и документы на установленные индивидуальные приборы учета электроэнергии, тепловой энергии, водоснабжения).

4.1.7. Не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта уведомить Участника долевого строительства письменно (лично под роспись или заказным письмом с уведомлением) о завершении строительства, готовности Объекта и необходимости его принятия.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате долевого взноса, установленного в п. 3.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 6 настоящего Договора. Застройщик вправе сдать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства раньше установленного срока.

4.1.9. В случае если строительство Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.1.10. Передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в степени готовности, предусмотренной пунктом 2.1. настоящего Договора.

4.1.11. Обеспечить сохранность Объекта и его комплектацию до передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.2. Застройщик гарантирует, что подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект на момент заключения настоящего Договора свободен от прав третьих лиц, не заложен, не является предметом спора, не состоит под арестом, не имеет иных ограничений и обременений.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Обеспечивать финансирование строительства (создания) Объекта строительства в объеме долевого участия, определяемого в п. 3.1. Договора. Участник долевого строительства не имеет права требования предоставления ему Объекта до его полной оплаты.

4.3.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в течение семи дней, после получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, а также бремя расходов по её содержанию (оплата электрической энергии, согласно данным электросчетчиков квартиры, коммунальные платежи и др. расходы) с момента подписания акта приема-передачи. Наличие устранимых недостатков (при соответствии Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям), а также недостатков входной двери не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи

4.3.3. Самостоятельно за свой счет оформить право собственности на Объект. Право собственности возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права

в порядке, установленного действующим законодательством.

В случае необходимости нотариального оформления документов по Объекту указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

4.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объект не производить перепланировку или работы по монтажу (демонтажу) любого оборудования на Объекте.

4.3.5. После принятия Объекта по акту приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по внесению в обслуживающую организацию платы за содержание и ремонт Объекта, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Объектом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества на Объекте, а также платы за коммунальные услуги.

4.3.6. Участник долевого строительства обязуется в срок не более пятнадцати календарных дней письменно уведомить Застройщика об изменении адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

4.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта.

4.5. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.6. Стороны признают, что получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта строительства техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

## **Раздел 5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора с Участником долевого строительства (залогодержателя) земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, считается находящимся в залоге.

5.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом обеспечивается внесением Застройщиком взносов на счет «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством РФ

5.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам долевого участия в долевом строительстве.

## **Раздел 6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан передать Объект Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством, в течение 3 (трех) месяцев, после ввода Объекта в эксплуатацию, в состоянии, соответствующем п. 2.1. Договора, при условии выполнения в полном объеме участником долевого строительства обязательств по оплате, установленных разделом 3 настоящего Договора. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2020 г.

6.2. Застройщик, уведомляет в письменном виде Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 6.2. Договора, обязан принять Объект в течение семи дней.

6.4. Застройщик считается исполнившим надлежащим образом обязанности по передаче Объекта, если уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и готовности по передаче Объекта будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля). При этом Застройщик освобождается от ответственности в виде уплаты неустойки, установленной п. 7.5. Договора с даты надлежащего уведомления участника долевого строительства на адрес, указанный в Договоре, и истечения

семидневного срока, указанного в п. 6.3. Договора.

6.5. До подписания Акта приема-передачи Стороны вправе произвести совместный осмотр помещения, являющегося предметом договора. По результатам совместного осмотра Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра с указанием замечаний при их наличии.

6.6. В случае, если замечания прямо указывают на несоответствие передаваемого объекта условиям настоящего договора в соответствии с п. 2.1. и не представляют по существу требование о проведении отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик производит устранение указанных в Акте осмотра замечаний в разумный срок. После устранения замечаний Участник долевого строительства вправе произвести повторный осмотр с подписанием нового Акта осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий к Застройщику.

6.7. В случае отсутствия замечаний в Акте осмотра, участник долевого строительства обязан принять помещение, являющееся предметом настоящего договора, в течение 3 (трех) дней с момента составления такого Акта.

6.8. В случае наличия в Акте осмотра замечаний и претензий, не соответствующих условиям настоящего договора, в том числе работ не входящих в перечень п. 2.1. Договора, требований о возведении, изменении, либо демонтажа конструкций и оборудования, не предусмотренных проектом, и является, по существу, требованием о проведении дополнительных и отделочных работ, не предусмотренных настоящим Договором, Застройщик уведомляет участника долевого строительства о выявленном несоответствии. Уведомление направляется по почте, либо электронной почте на адрес, указанный в договоре, либо вручается непосредственно. Участник долевого строительства, в этом случае обязан принять помещение, являющееся предметом настоящего договора в течение 3 (трех) дней с момента получения такого уведомления.

6.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик, по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта (Многоквартирного дома) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

6.10. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Объекта по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

6.11. В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Объекта в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.12. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

## **Раздел 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа в счет уплаты цены Договора более чем на два месяца или при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, предварительно за тридцать дней направив Участнику долевого строительства соответствующее требование, и при неисполнении этого требования Участником долевого строительства. В этом случае Застройщик в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего

Договора возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им в счет цены Договора денежные средства.

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в следующих случаях:

— неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;

— неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

— существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой, а в случае если участником долевого строительства является физическое лицо – двух трёхсотых, ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

7.7. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

7.8. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

## **Раздел 8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.7.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства названного в данном пункте предупреждения 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 им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства такого уведомления.

## **Раздел 9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

9.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме. Претензия рассматривается в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока рассмотрения претензии.

9.2. При невозможности устранить разногласия, все споры разрешаются в судебном порядке.

## **Раздел 10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и подлежат государственной регистрации.

10.2. Вся переписка Сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

10.3. Участник долевого строительства дает согласие на раздел, объединение или реформирование границ земельного участка, с кадастровым № 25:28:040014:5476, площадью 108 161 кв.м. Также участник долевого строительства дает согласие на государственную регистрацию прав собственности ООО «Восточный ЛУЧ» на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате реформирования вышеуказанного земельного участка.

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

В целях настоящего Договора под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных).

Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании соответствующего письменного заявления.

10.5. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом.

10.6. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

## Раздел 11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>
ООО «Восточный ЛУЧ» Юридический адрес: 690002, Приморский край, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени 59, этаж 9, оф.18 ИНН 2537115708; КПП 2543 01 001; ОГРН 1152537003585; Фактический адрес: 690002, г. Владивосток, Пр-т Красного знамени, д.59, этаж 9, оф.18 Тел: +7 (423) 2790-747, E-mail: <a href="mailto:vlzu@list.ru">vlzu@list.ru</a> Дальневосточный банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск р/с: 40702810750000023274 к/с: 30101810600000000608 БИК: 040813608  _____/_____ М.П.	ФИО год рождения паспортные данные адрес регистрации/места жительства (все указанные дольщиком) телефон email:  подпись  юр. Лицо Название, адрес регистрации ИНН/КПП, ОГРН № расчетного счета и банковские реквизиты, телефон email:  подпись директора



Примечание: к Договору также прилагается план Объекта, отображающий расположение Объекта в многоквартирном доме, а также его отдельных частей.