

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [REDACTED]

город Хабаровск

« [REDACTED] » 202 [REDACTED] г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лега-В», в лице директора Гавриленко Александра Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации [REDACTED], именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

«Закон № 214 - ФЗ» - Федеральный закон № 214-ФЗ 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» (в текущей редакции).

«Земельный участок» - земельный участок общей площадью 7 800 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 27:23:0000000:31194, расположенный по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, пер. Смены – пер. Казарменный, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации права № 27:23:0000000:31194-27/020/2021-1 от 10.12.2021 года (далее - Земельный участок).

«Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лега-В», осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

- Свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 08.07.2011 года.
- Проектной декларации Застройщика, которая размещена в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://наш.дом.рф>.
- Разрешения на строительство объекта: № 27-23-23-2025, выдано «22» апреля 2025 года Администрацией города Хабаровска в лице Департамента архитектуры, строительства и землепользования.
- Положительного заключения экспертизы проектной документации №

27-2-1-3-008153-2025 от 19.02.2025 года, выданного обществом с ограниченной ответственностью «ДВ Экспертиза Проект».

«Участник долевого строительства» – физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

«Многоквартирный дом» - объект капитального строительства, имеющий наименование: «Жилой дом с функциональными помещениями по ул. Слободской в г. Хабаровске», который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Индустриальный район, пер. Смены – пер. Казарменный.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Основные характеристики Многоквартирного дома указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики **Многоквартирного дома** определяются после завершения строительства Здания.

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	Количество этажей в объекте – 20
Общая площадь (проектная), кв. м	11 832,93 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Наружные стены монолитный железобетон и железобетонные стеновые панели
	Перекрытия сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	6 баллов

«Объект долевого строительства» – структурно обособленное жилое помещение (квартира), описание и месторасположение которого указаны в пункте 1.2. Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору, входящее в состав Многоквартирного дома, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

«Общее имущество многоквартирного дома» - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, 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 (далее – «общее имущество в многоквартирном доме»).

«Нежилые помещения в Многоквартирном доме» – нежилые помещения, имеющие общественное, образовательное, административное, торговое и иное самостоятельное функциональное назначение, и не входящие в состав квартир или имущества, относящегося к общему имуществу собственников Многоквартирного дома. Нежилые помещения в Многоквартирном доме не являются общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

«Проектная документация» – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, в отношении которой обществом с ограниченной ответственностью «ДВ Экспертиза Проект» выдано Положительное заключение экспертизы проектной документации № 27-2-1-3-008153-2025 от 19.02.2025 года, а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

«Цена Договора» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

«Разрешение на ввод в эксплуатацию» - документ, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выданный уполномоченным органом власти города Хабаровска и удостоверяющий завершение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства.

«Регистрирующий орган» – орган государственной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

«Кадастровый инженер» – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом, включая Объект долевого

строительства. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, является: жилое помещение **однокомнатная/двухкомнатная/трехкомнатная** квартира, с лоджией, обозначенная под строительным номером **_____**, общей проектной площадью **_____ (_____)** квадратных метров, расположенная в подъезде № **_____** на **_____** этаже под порядковым номером **_____** по счету слева направо в Многоквартирном доме, и имеющее следующие характеристики:

Площадь помещения с учетом площади летних помещений с понижающими коэффициентами	
В т.ч. общая площадь помещения;	
Площадь летних помещений (лоджия с понижающим коэффициентом 0,5)	Лоджия _____ (площадь) * 0,5 = _____
Площади комнат: Площади помещений вспомогательного использования: Кухня, Санузел Коридор	

1.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и местоположение Объекта долевого строительства на этаже содержатся в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

При этом на плане Объекта долевого строительства пунктирной линией обозначены условные межкомнатные перегородки в целях демонстрации возможной планировки Объекта долевого строительства. Застройщик не устанавливает межкомнатные перегородки по обозначенным пунктирным линиям (или иным) границам, кроме межкомнатных перегородок, ограничивающих санузел.

1.4. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором, в следующем порядке:

- Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются проектными (ориентировочными), и могут измениться на момент окончания строительства Объекта недвижимости, как в большую, так и в меньшую сторону.

- Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена в соответствии с данными, указанными в техническом плане, подготовленном Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости и установленной таким законодательством методикой определения площади объектов недвижимости. Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 3 % (три процента). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика. В таких случаях для определения окончательной Цены Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов будут использоваться окончательные характеристики Объекта долевого строительства (фактическая общая площадь Объекта долевого строительства).

1.5. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.5.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома;

1.5.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.5.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.5.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств;

1.5.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

1.6. Указанный в Разделе «Термины и толкования» настоящего Договора адрес Земельного участка является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Многоквартирного дома. Почтовый адрес будет присвоен

Многоквартирному дому после его ввода в эксплуатацию. То же касается порядкового номера Объекта долевого строительства.

1.7. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.8. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Стоимость одного квадратного метра площади объекта долевого участия в строительстве на дату заключения договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается. В стоимость одного квадратного метра, в том числе включена стоимость работ, указанных в перечне, прилагаемом к настоящему договору (Приложение № 2).

2.2. Общая цена договора на дату заключения договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается. Общая цена договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади летних помещений (лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **в течение 7 (семи) рабочих дней** с даты окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю на специальный эскроу-счет, 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 участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лега-В»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____

копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

до «___» _____ г. в порядке, предусмотренном п. _____ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до _____.

Все расходы, в соответствии с тарифами Банка по открытию, ведению и исполнению эскроу-счета несет Участник долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на эскроу-счет в сроки, указанные в п. 2.3. настоящего Договора. При этом в назначении обязательно указывается: «взнос по договору № ... от за (ФИО), НДС не облагается.» Оплата Цены Договора может быть осуществлена также третьим лицом. В указанном случае в поле «Назначение платежа» платежного поручения должно быть указано: «Оплата за гр. ФИО _____ по Договору участия в долевом строительстве № ... от ... от года. НДС не облагается.».

2.5. Участник **не имеет права** осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. В случае нарушения участником долевого строительства данного запрета, он возмещает Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, в том числе, но не ограничиваясь суммы штрафов, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику. Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 дней со дня выставления и отправления требования Застройщиком по почте/электронной почте/факсом.

2.6. Днем платежа по настоящему Договору считается день поступления денежных средств на специальный эскроу - счет.

2.7. Часть стоимости объекта долевого строительства, оплаченная Участником долевого строительства в соответствии с п.2.2. настоящего договора и не использованная для строительства Объекта долевого строительства и/или оставшаяся после передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (экономия Застройщика), является дополнительным вознаграждением за оказание услуг Застройщика и остается в его распоряжении.

2.8. В случае нарушения любого из сроков оплаты, указанных в п.2.3. настоящего договора более чем на 60 дней Застройщик может в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, отправив письменное уведомление Участнику долевого строительства за 10 дней до расторжения по адресу, указанному в реквизитах сторон договора. Денежные средства, уплаченные ранее Участником долевого строительства Застройщику, возвращаются на текущий счет Участника долевого строительства в Банке, в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.9. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения площади объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента) от проектной величины площади объекта долевого строительства.

2.10. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства превысит более чем на 3% (три процента) площадь, оговоренную в п. 1.2. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 30

(тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.10.1. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства составит менее 97% (девяносто семи процентов) от размера площади, оговоренной в п. 1.2. настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от Участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. Участник долевого строительства обязан в письменном виде предоставить Застройщику полные банковские реквизиты для перечисления соответствующей суммы денежных средств. Застройщик не несет ответственности в случае непредставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником сведений о банковских реквизитах. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Не позднее чем через 5 (Пять) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю. В случае неподдачи документов на государственную регистрацию в течение 5 (Пять) календарных дней с даты подписания настоящего Договора по вине Участника долевого строительства обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве объекта долевого строительства с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.1.2. Участник долевого строительства обязан самостоятельно получить свой экземпляр настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа о его государственной регистрации в течение 5 календарных дней с даты окончания его

регистрации регистрирующим органом, и несет все риски, связанные с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением указанного обязательства, включая риск применения Застройщиком к Участнику долевого строительства санкций за неисполнение либо просрочку исполнения Участником долевого строительства любого из своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. Произвести оплату Застройщику Цены Договора в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.4. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков.

3.1.5. При получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения о готовности Объекта долевого строительства, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.6. Нести расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на созданный Застройщиком Объект долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает после государственной регистрации права в установленном законом порядке.

3.1.7. Нести все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией изменения и расторжения настоящего Договора, а также уступкой прав требования по настоящему Договору. При этом участник долевого строительства несет только свою часть вышеуказанных расходов, предусмотренных действующим законодательством, отнесенных законом к участнику долевого строительства как стороне, совместно с Застройщиком подающей документы для государственной регистрации в регистрирующий орган.

3.1.8. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от Проектной документации (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, переустройство коммуникаций, разводка инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.).

3.1.9. Не производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания. Не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания и его элементах, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, остекление лоджий, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых

конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и письменными рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома.

3.1.10. В установленном порядке заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства нести расходы, связанные с расчетом по коммунальным услугам и плате за электроэнергию в отношении объекта долевого строительства, а также участвовать соразмерно площади объекта долевого строительства в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, Многоквартирного дома, и прилегающей территории, производя оплату по счетам, выставленным эксплуатирующей организацией или непосредственно самими поставщиками услуг. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности оплату услуг, указанных в настоящем пункте, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в многоквартирном доме. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта долевого строительства и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

3.1.11. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

3.1.12. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником(ми) долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по

иным основаниям, но в любом случае до подачи документов в регистрирующий орган (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю).

3.1.13. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, контактных телефонов Участника долевого строительства, паспортных данных или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.1.14. Не обременять каким - либо образом в период действия Договора полученные имущественные права на Объект долевого строительства, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214 - ФЗ, а также предусмотренных Федеральным законом №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Передача прав требований Участника долевого строительства по Договору в залог возможна с письменного согласия Застройщика.

3.1.15. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.16. Не сносить несущие конструкции, не нагружать такие конструкции сверх установленной нормы, не сносить или уменьшать вентиляционные короба, а также не совершать любые другие действия, из-за которых неминуемо нарушатся: устойчивость несущих стен и балок; работа инженерных систем; работа пожарных и других систем безопасности; целостность фасада всего дома.

3.2. Участник долевого строительства вправе:

3.2.1. Уступать своё право требования по Договору другому лицу, в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

3.2.2. Знакомиться с разрешением на строительство объекта недвижимости, технико-экономическими показателями строительства объекта недвижимости, заключением государственной экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок.

3.2.3. Пользоваться официальным сайтом Застройщика <https://nordic.city>, для ознакомления с размещенными в установленном действующим законодательстве порядке документами и информацией.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора Застройщику, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 328 ГК РФ является встречным по

отношению к обязательству Участника долевого строительства уплатить Застройщику Цену Договора в полном объеме, включая доплату за фактическую площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастровым инженером (при наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником долевого строительства произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства, что не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства.

3.3.2. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

3.3.3. Выполнить в Объекте долевого строительства, в Многоквартирном доме, а также на прилегающей к Многоквартирному дому территории только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией и настоящим договором, но не ограничиваясь ими.

3.3.4. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства, а также основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.5. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора, представления указанных документов в Регистрирующий орган (совместно с Застройщиком) и оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

3.3.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта - в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Изменять материалы, элементы и оборудование, используемое при строительстве Многоквартирного дома, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта недвижимости и не увеличивает цену долевого строительства. Отдельное согласование, а также оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

3.4.2. Досрочно завершить строительство и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию досрочно.

3.4.3. Досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.2. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **не позднее 31.03.2027 года**. Застройщик вправе завершить строительство и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию досрочно.

4.3. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, **но не позднее 30.09.2027 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4.4. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости (Многоквартирного дома), предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством качества объекта недвижимости в целом, строительным нормам, правилам и проекту.

4.5. В случае если завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении Договора (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

4.6. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.7. Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (объекта недвижимости), предусмотренного договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче

(далее - Сообщение). Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

4.8. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче (далее – сообщение), при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, приступает к принятию от Застройщика по Передаточному акту Объекта долевого строительства. При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении объекта долевого строительства, с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к объекту долевого строительства. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам объекта долевого строительства. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в объект долевого строительства для устранения замечаний.

4.9. Основаниями для отказа в приёмке объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки объекта долевого строительства.

4.10. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.8. настоящего договора срок или при необоснованном отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, в том числе при досрочной передаче объекта долевого строительства, и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства сообщения либо при наличии у застройщика сведений о возврате заказного письма оператором почтовой связи с отметкой об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им в договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма оператором почтовой связи, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Указанный акт составляется через 30 дней со дня, следующего за наступлением одного из указанных обстоятельств, в таком случае Застройщик направляет односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.11. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 4.8. Договора;
- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика.

4.12. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;
- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

4.13. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию);
- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных Проектной документацией Многоквартирного дома (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

4.14. Вместе с правом собственности на указанный в пункте 1.2. настоящего договора Объект долевого строительства Участник долевого строительства получает вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений в объекте недвижимости право общей долевой собственности на общее имущество объекта недвижимости, в том числе инженерные сети, построенные за счет денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства, к объекту недвижимости, в соответствии с договорами на технологическое присоединение (техническими условиями), заключенными Застройщиком с ресурсоснабжающими организациями.

4.15. Приемка объекта долевого строительства Участником долевого строительства и последующая регистрация его права собственности на объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, возникающих из настоящего Договора.

4.16. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, и результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (три) года со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на фурнитуру (ручки дверей и окон, петли, замки и т.п.) отсутствует.

4.17. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи с

любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.18. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

4.19. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в порядке части 2 статьи 7 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в письменной форме исключительно требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования в каждом конкретном случае, но не может составлять менее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком данного требования, в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

4.20. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при нарушении Участником долевого строительства, управляющей компанией или ТСЖ эксплуатации Объекта долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации квартир, а также при несоблюдении Участником долевого строительства требований, содержащихся в Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

4.21. В случае, если какие-либо работы после приемки квартиры были произведены третьими лицами гарантия утрачивает силу, в том числе, но не исключительно: замена инженерных сетей (их частей), окон, дверей, устройство наливных полов, изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства и т.п.

4.22. Для устранения недостатков в гарантийный период Участник долевого строительства обеспечивает доступ Застройщику и/или привлеченному им третьему лицу в Объект долевого строительства. В случае не допуска Застройщика и/или привлеченного им третьего лица обязательства Застройщика в части устранения заявленных недостатков считаются выполненными.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Применение таких санкций осуществляется только после представления стороне, нарушившей положения настоящего договора, письменного требования от другой стороны настоящего договора.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

5.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.1.8.-3.1.9. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. Все начисленные Застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения жилого помещения по Акту приема-передачи.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч. 1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 5% (пять процентов) от Цены Договора.

5.5. В случае расторжения договора после его государственной регистрации по инициативе Участника долевого строительства Участник возмещает Застройщику фактически понесенные им затраты на регистрацию договора, а именно государственную пошлину за регистрацию договора.

5.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства указанной неустойки (пени).

5.7. Подписанием настоящего договора Стороны договорились, что проценты согласно п. 1 ст. 395 ГК РФ на оплаченную участником долевого строительства цену договора согласно п.2.2 настоящего договора, а также на начисленные неустойки, штрафы и пр. согласно условий настоящего договора, в том числе, взысканные в судебном порядке, не начисляются.

5.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством и инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

6. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

6.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после полной уплаты им Цены Договора в соответствии с настоящим Договором или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и/или перевод долга производятся Участником долевого строительства только по письменному согласованию с Застройщиком.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускаются только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступкой прав и/или перевода долга по Договору, несет Участник долевого строительства. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки в Регистрирующем органе, новый Участник долевого строительства (цессионарий) обязан представить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации.

7. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами, и зарегистрированы Регистрирующим органом.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Законом № 214 – ФЗ. Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты, предшествующей дате реализации Участником долевого строительства своего права в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в Законе № 214-ФЗ обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

7.4. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом

7.5. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.6. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.3. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.4. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня

расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в соответствии с условиями договора счета эскроу. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства. Стороны соглашаются, что если Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

7.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты:

7.7.1. если уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

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

При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного 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 настоящего Договора.

7.8. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.7. настоящего Договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 (десяти) 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. Стороны соглашаются, что если Застройщик обязан зачислить денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства.

7.9. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

7.10. При расторжении договора по любым основаниям, если оплата цены (части цены) договора производилась средствами (частью средств), предоставленных в рамках реализации каких-либо программ (сертификаты и проч.), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, за вычетом средств (части средств) полученных в рамках реализации каких-либо программ (сертификаты и проч.). Средства (часть средств), полученные в рамках реализации каких-либо программ (сертификаты и проч.) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие застройщику данные денежные средства.

7.11. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

7.12. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление лишает обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается до момента, определенного сторонами. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают

обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

9.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и цены Договора.

10.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, номер СНИЛС, ИНН, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону. А также дает согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и

участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах, получения информации о новых проектах,), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой 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), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирным домом, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

10.6. Застройщик информирует Участника долевого строительства, что на Земельный участок зарегистрировано обременение в виде ипотеки в пользу ПАО Сбербанк России.

10.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

10.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу <https://nordic.city/>, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов и/или иной информации в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

10.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 10.7.1. настоящего Договора, а также сообщений (уведомлений) Застройщика, направленных Участнику, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении, либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель);

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

10.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

10.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник долевого строительства не лишен и не ограничен дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, настоящий Договор не является для него кабальной сделкой, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно и без оказания давления со стороны третьих лиц, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. После подписания настоящего договора Участником долевого строительства ссылка на вышеуказанные обстоятельства не имеют силы и не принимаются.

- Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.9. Стороны договорились, что Застройщик до выбора способа управления Многоквартирным домом вправе поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

10.10. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются нарушением Договора, а также существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства.

10.11. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Многоквартирном доме, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

10.12. Участник долевого строительства согласен, что в случае, если Участник долевого строительства не произвел полную оплату цены договора до момента передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема - передач, то Объект долевого строительства не передается Участнику долевого строительства до момента полной оплаты, и будет подлежать передаче Участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня внесения полной стоимости Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим договором на счет-эскроу или расчетный счет Застройщика (в случае, если Объект введен в эксплуатацию и денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику), либо в случае, если Объект долевого строительства будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме, то в отношении Объекта долевого строительства с учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества). Ипотека как обременение Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

10.13. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на совершение любого из следующих действий и сделок с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;
- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым

учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ;

- на изменение/уменьшение предмета залога (права аренды Земельного участка) в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением, выделом, межеванием (размежеванием) Земельного участка и образованием земельного участка. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания, и государственной регистрации права собственности арендодателя и/или права аренды Застройщика на данный земельный участок, у Участника возникает право залога на право аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды Земельного участка, а право аренды на земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

- на регистрацию прав на объекты (инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры и проч.), расположенные на земельном участке.

Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

При необходимости в целях раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

10.14. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.15. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.16. Договор заключен в г. Хабаровске, на русском языке, составлен в **трех** подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10.17. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства, его местоположение на этаже;

Приложение №2 - Перечень работ, включенных в стоимость одного квадратного метра площади по договору;

Приложение № 3 – График изменения цены 1м²

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «Специализированный застройщик «Лега-В» ИНН: 2721185425 КПП: 272201001 ОГРН: 1112721006750 Юридический адрес: 680042, Хабаровский край, г.о. Город Хабаровск, г Хабаровск, ул. Салтыкова-Щедрина, дом 83, помещение I (33) Расчётный счет: 407028103700000017408 в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК: 040813608 Кор счет: 301018106000000000608 Директор _____ Гавриленко А. В.	

Приложение №1

к договору участия

в долевом строительстве №.../ от ...г.

С расположением объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен. План объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно объекта недвижимости в целом. Расположение дверных и оконных проемов, направление открывания дверей и окон, расположение инженерного и иного оборудования в объекте долевого строительства указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ.

Пунктирными линиями на плане обозначены условные межкомнатные перегородки в целях демонстрации возможной планировки Объекта долевого строительства.

Застройщик не устанавливает межкомнатные перегородки по обозначенным пунктирным линиям (или иным) границам, кроме межкомнатных перегородок, ограничивающих санузлы.

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение № 2

к договору участия

в долевом строительстве №.../ отг.

**Перечень работ, включенных в стоимость одного квадратного метра площади по
договору**

В типовую отделку помещения, выполняемую Застройщиком, входит выполнение
следующих видов работ:

1. Установка входной двери.
2. Установка пластиковых окон, с устройством наружных отливов по фасаду, подоконной доски и устройство откосов внутри помещения. Балконные и оконные блоки на лоджиях: снаружи предусмотрена установка откосов на основе ГСП, под створкой балконной двери предусмотрена установка подоконной доски.
3. Остекление лоджий в соответствии с проектом.

4. Монтаж перегородок, ограничивающих санузлы.
5. Монтаж системы отопления квартир (вертикальная) с установкой радиаторов в соответствии с проектом.
6. Монтаж сетей электроснабжения по всей квартире до мест установки розеток и выключателей, в соответствии с проектом. Установка двухтарифного прибора учета электроэнергии в этажном щитке.
7. Монтаж системы водоснабжения до приборов учета, с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения и запорной арматуры.
8. Монтаж стояка/стояков канализации.
9. Гидроизоляция в санузлах.
10. Укладка звукоизолирующего покрытия в конструкции пола.
11. Устройство цементной стяжки полов (кроме лоджий).
12. Предусмотрена естественная вентиляция из помещений кухни и санитарных узлов через вентиляционные каналы.
13. Монтаж датчиков пожарной сигнализации.
14. Капитальные стены в комнатах, коридоре, кухне выровнены по строительным маякам и отшпаклёваны.

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение № 3

к договору участия

в долевом строительстве №.../ отг.

Таблица № 1

ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

Таблица № 2

**ГРАФИК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ 1 м² ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

Застройщик

Участник долевого строительства