



**ДОГОВОР № 05-\_\_**  
**об участии в долевом строительстве**

г. Владивосток

« » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Зима Южная"**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Бойко Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ г.р. паспорт серия \_\_ \_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_-\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые – «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор), о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу, указанному в п. 1.3. Договора (именуемый далее – многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Дольщику, указанный в настоящем Договоре объект долевого строительства (далее именуемый – Квартира), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Квартиру в собственность.

По результатам финансирования Дольщика по настоящему Договору в собственность Дольщика переходит Квартира, а также доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

1) Постановления администрации Надеждинского муниципального района от «08» декабря 2015г. № 458 «О предоставлении ООО «Зима Южная» в аренду земельного участка, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками; цель предоставления: для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства»;

2) Постановления администрации Надеждинского муниципального района от «28» сентября 2016 г. №519 «О предоставлении ООО «Зима Южная» в аренду земельного участка, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, автостоянками; цель предоставления для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства»;

3) Договора № 6 аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от «01» октября 2016 г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Приморскому краю «31» октября 2016 г., регистрационный номер 25-25/006-25/019/201/2016-3524/2 и дополнительного соглашения от «02» октября 2017 г. к договору №6 аренды земельного участка для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от «01» октября 2016 г., зарегистрированного Управлением Росреестра по Приморскому краю «23» октября 2017 г., номер регистрации 25-25/25:10:180003:2811-25/006/2017-11;

4) Договора о комплексном освоении территории в целях жилищного строительства № 1 от «14» декабря 2015 г., заключенного между Застройщиком и Администрацией Надеждинского муниципального района Приморского края;

5) Разрешения на строительство № 25-50-203-2016 от «20» июля 2016 г., выданного Администрацией Надеждинского муниципального района Приморского края с изменениями, внесенными Постановлением администрации Надеждинского муниципального района «О внесении изменений в разрешение на строительство от «06» июля 2016г. №25-50-203-2016, выданного ООО «Зима Южная» № 624 от «03» ноября 2016 г.;

6) Заключения негосударственной экспертизы № 25-2-1-2-0041-16 от «12» июля 2016 г., выданного ООО «Негосударственная экспертиза проектов ДВ» (свидетельство об аккредитации РОСС RU.0001.610618);

7) Проектной декларации №2 от «3» ноября 2016 г., размещенной на сайте ООО «ЗИМА ЮЖНАЯ» в сети Интернет по адресу: зимаюжная.рф\_

На момент подписания настоящего Договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией.

1.3. Квартира находится в многоквартирном доме, строящемся в районе ул. Пихтовой, д. 6 в с. Вольно-Надеждинское Приморского края (Жилой дом № 5), имеющем основные характеристики:

- назначение – жилое;
- общее количество этажей – 11;
- общая площадь дома – 8862,0 кв.м.;
- материал наружных стен – теплоблоки «Теплостен» со штукатуркой с внутренней стороны и окраской наружной стороны;
- материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – высокий (В);
- класс сейсмостойкости - VI баллов.

Многokвартирный дом возводится на земельном участке площадью 4 685,0 кв.м., кадастровый номер 25:10:180003:2811. Адрес (местонахождение) земельного участка: Россия, Приморский край, Надеждинский муниципальный район, с.Вольно-Надеждинское, ул. Приморская, 7.

1.4. Основные характеристики Квартиры согласно проектной документации:

п.		
1	Назначение	Жилое помещение
2	Строительный номер	49
3	Количество комнат	1 (одна)
4	Этаж	5
5	Отметка	+11,600
6	Оси	2-4/Б-В
7.	Общая площадь квартиры без балконов, кв.м. в т.ч.:	38,9
7.1	Жилая комната	15,4
7.2	Кухня-ниша	11,2
7.3	Передняя	6,8
7.4	Санузел	4,5
8	Площадь неостекленных балконов без понижающего коэффициента, кв.м.	7,6
9	Общая площадь неостекленных балконов с понижающим коэффициентом 0.3, кв.м.	2,3
10	Общая расчётная площадь квартиры, кв.м. (п.7+п.9)	41,2

Местоположение Квартиры на этаже и Графический план Квартиры приведены в Приложениях к настоящему договору № 1 и № 2 соответственно, являющихся его неотъемлемой частью.

1.5. Ориентировочный срок ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию II квартал 2019 года.

Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру не позднее «31» декабря 2019 года. Точная дата передачи Квартиры определяется Застройщиком самостоятельно в пределах указанного в настоящем пункте срока, исходя из имеющейся у Застройщика технической возможности. Застройщик обязан уведомить Дольщика о дате передачи Квартиры в сроки и в порядке, установленные в Договоре и действующим законодательством РФ.

1.5.1. В случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома ранее срока, установленного в п. 1.5. настоящего Договора, Застройщик вправе передать Дольщику Квартиру досрочно. О досрочной передаче Квартиры Застройщик обязуется уведомить Дольщика путем направления в его адрес извещения Застройщика о досрочной передаче Квартиры. При досрочной передаче Квартиры оплата

цены Договора осуществляется Дольщиком с учетом требований, установленных п. 2.3.1. настоящего Договора.

1.6. Гарантийный срок для Объектов долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких объектов долевого строительства, равен 5 (пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, равен 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства. Дольщик вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или её частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до их передачи Дольщику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

## **2. Цена Договора и порядок внесения денежных средств**

2.1. Цена одного квадратного метра общей площади Квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**. Цена договора определяется (рассчитывается) путем умножения общей площади Квартиры с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3, указанной в п.1.4. настоящего Договора, на цену одного квадратного метра, установленную настоящим пунктом.

Таким образом, цена договора, на момент его заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**

и не подлежит изменению, за исключением случаев, указанных в п.2.4. и п.2.5. настоящего договора.

2.1.1. По окончании строительства сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Дольщиком по настоящему договору, и суммой фактических расходов на строительство объекта, признается доходом Застройщика (вознаграждением) и остается в его распоряжении.

2.1.2. Стороны пришли к соглашению, что цена договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условия, указанных в п.2.4. и п.2.5. настоящего договора.

Для изменения цены договора в случаях и на условиях, указанных в п.2.4. и п.2.5. настоящего договора, заключение дополнительного соглашения не требуется.

2.2. Указанная в п. 2.1. Договора цена, включает материалы, оборудование, отделку согласно п. 5. Договора.

2.2.1. По окончании строительства, полученная экономия остается в распоряжении Застройщика и возврату Дольщику не подлежит.

2.3. Денежная сумма, указанная в п. 2.1., вносится Дольщиком в безналичном порядке единовременным платежом в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Датой платежа будет считаться день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.3.1. В случае готовности Застройщика досрочно передать Дольщику Квартиру (п.1.5.1. настоящего Договора), Дольщик обязан уплатить цену Квартиры в полном размере досрочно, то есть ранее срока, указанного в п. 2.3.

Цена Квартиры должна быть оплачена Дольщиком в полном объеме до даты передачи Квартиры, в сроки, указанные в извещении Застройщика о досрочной передаче Квартиры. Цена Квартиры, неоплаченная Дольщиком к моменту получения им извещения Застройщика о досрочной передаче Квартиры, может быть оплачена Дольщиком, как единовременным платежом, так и частями, при условии, что вся оставшаяся сумма будет выплачена не позднее срока передачи Квартиры, указанного в извещении Застройщика о досрочной передаче Квартиры. При этом, срок, установленный Застройщиком для досрочной передачи Квартиры, не может быть менее 30 рабочих дней, исчисляемых со дня получения Дольщиком извещения Застройщика.

Дольщик согласен с тем, что в случае досрочной передачи Квартиры, сроки платежей, установленные в п. 2.3. для оплаты цены Квартиры, не наступившие ко дню получения Дольщиком извещения

Застройщика о досрочной передаче Квартиры, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Квартиры.

В случае неполной оплаты Цены Квартиры, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Квартиры, Застройщик вправе не передавать Квартиру Дольщику и не подписывать Акт приема-передачи Квартиры до полной оплаты Квартиры или до наступления срока, указанного в п.1.4. настоящего Договора.

Условия, установленные в п.2.4. - 2.8., 5.2, 5.3 настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Квартиры.

2.4. Стороны решили, что цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

-изменение общей площади Квартиры, указанной в п.1.4. настоящего Договора, в связи с внесением изменений и дополнений в проектную документацию, в том числе, в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

-изменение общей площади Квартиры, указанной в п.1.4. настоящего Договора, выявленное после окончания строительно-монтажных работ и до начала производства Дольщиком отделочных работ.

2.5. Условия и порядок изменения цены договора:

2.5.1. Если в результате внесения изменений и дополнений в проектную документацию общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, окажется больше общей площади, указанной в п.1.4. Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры из расчета цены одного квадратного метра общей площади по Договору, указанной в п. 2.1. настоящего договора, не позднее истечения срока окончания строительства (пункт 1.5. Договора).

Если в результате внесения изменений и дополнений в проектную документацию общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, окажется меньше общей площади, указанной в п.1.4. Договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику денежные средства в размере соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей площадью Квартиры, указанной в п.1.4. Договора, и общей площадью Квартиры, указанной в измененной проектной документации. При этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены, указанной в п.2.1 Договора.

Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом, должно быть исполнено в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента подписания акта приемки-передачи Квартиры.

Определение общей площади Квартиры в случаях, установленных настоящим пунктом, производится на основании проектной документации, выданной проектной организацией.

2.5.2. Если в результате обмеров, производимых уполномоченным органом технической инвентаризации или кадастрового учета, в том числе кадастровым инженером, выбранными Застройщиком, по окончании строительно-монтажных работ и до начала производства Дольщиком отделочных работ выяснится, что общая площадь Квартиры, передаваемых Дольщику, окажется больше общей площади, указанной в п.1.4. Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику денежные средства за дополнительные квадратные метры из расчета цены одного квадратного метра общей площади по Договору не позднее истечения срока окончания строительства (пункт 1.5. Договора) на основании предоставленной Застройщиком выкопировки из технического паспорта (кадастрового паспорта, технического плана или иного документа, подготовленного специалистом, производящим обмеры).

Если в результате обмеров, производимых уполномоченным органом технической инвентаризации или кадастрового учета, в том числе кадастровым инженером, выбранными Застройщиком, по окончании строительно-монтажных работ и до начала производства Дольщиком отделочных работ, выяснится, что общая площадь Квартиры, передаваемых Дольщику, окажется меньше общей площади, указанной в п.1.4. Договора, Застройщик обязан вернуть Дольщику денежные средства в размере соответствующем стоимости квадратных метров, составляющих разницу между общей площадью Квартиры, указанной в п.1.4. Договора, и общей площадью Квартиры, определенной по результатам обмеров. При этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены, указанной в п.2.1 Договора. Обязательство Застройщика, установленное настоящим пунктом должно быть исполнено в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения от Дольщика соответствующего письменного требования, при условии подписания Сторонами акта приемки-передачи Квартиры.

2.5.3. Дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся, и Застройщик не обязан возвращать Дольщику какие-либо денежные средства в связи с тем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним при регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства будет указана общая площадь Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

2.6. Изменение площади и (или) объема общего имущества в многоквартирном доме не влечет изменение цены договора и в целях осуществления расчетов по настоящему Договору не принимается.

2.7. В случае если Дольщик не может своевременно производить оплату по Договору, то он обязан письменно уведомить об этом Застройщика, который может перенести срок внесения платежа. Перенос срока внесения платежа должен оформляться дополнительным соглашением к Договору.

2.8. Расходы по оплате госпошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему распределяются между Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Расходы по госпошлине за государственную регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру несет Дольщик. Указанные в настоящем пункте расходы не включены в цену договора.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Получить в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.2. Передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте таких условий в Договоре – требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.3. Передать Дольщику Квартиру не позднее окончания срока, предусмотренного в п. 1.5. Договора.

В случае, если передача Квартиры не может быть совершена в установленный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока передачи Квартиры обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры, если передача Квартиры становится невозможной ввиду изменения срока ввода объекта в эксплуатацию. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

3.2. Обязательства Застройщика перед Дольщиком считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. В случае уклонения или немотивированного отказа Дольщика от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели Квартиры, переходит к Дольщику с момента составления одностороннего акта.

3.3.2. Вносить изменения в проектную документацию многоквартирного дома и проектную декларацию в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.4. Дольщик обязуется:

3.4.1. Своевременно внести платежи по Договору.

3.4.2. Принять от Застройщика Квартиру в порядке и сроки, установленные Договором.

3.4.3. В случае обнаружения недостатков Квартиры или многоквартирного дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику.

3.4.4. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Квартиры и мест общего пользования с момента приемки Квартиры по Акту приема-передачи.

3.4.5. Зарегистрировать право собственности на Квартиру не позднее 45 календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартир.

3.4.6. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Дольщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Дольщика.

3.4.7. Обязательства Дольщика в части взаимоотношений с Застройщиком считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Дольщик вправе:

3.5.1. Уступить свои права по Договору 3-им лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с письменного разрешения Застройщика.

### **4. Передача Квартиры**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

4.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, за исключением случая, когда Квартира передается досрочно в соответствии с условиями п.1.5.1. настоящего Договора.

4.3.1. В случае если Квартира передается досрочно, Дольщик, получивший уведомление Застройщика о досрочной готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

4.4. Квартира принимается Дольщиком от Застройщика по Акту приема-передачи.

Акт приема-передачи подписывается Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенностей. Доверенность на представление интересов Дольщика, являющегося физическим лицом, должна быть удостоверена нотариально. Датой передачи Квартиры является дата подписания Акта приема-передачи.

4.5. Качество Квартиры должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области жилищного строительства.

4.6. В случае выявления недостатков при приемке Квартиры они указываются в подписываемом Акте приема-передачи, в котором определяется срок их устранения. В течение 5-ти дней после устранения недостатков Застройщик передает Дольщику Квартиру с составлением Акта об устранении недостатков.

## **5. Техническое состояние Квартиры и дома**

5.1. Отделочные работы в квартире.

Внутренняя отделка выполнена в соответствии с действующими санитарно-гигиеническими и другими нормами.

- Стены (межквартирные) – выполняются из андезитобазальтовых блоков, без штукатурки;
- Стены (перегородочные) – выполняются в соответствии с проектом: ограждение санузлов полностью, межкомнатные станы высотой в два блока от пола, без штукатурки;
- Пол –цементно-песчаная стяжка, без чистовой отделки (в санузлах гидроизоляция и цементно-песчанная стяжка не выполняются);
- Потолок – без штукатурки и шпатлевки;
- Малярные работы не выполняются;
- Двери (входные) – металлические с одним замком и глазком;
- Двери (внутренние) – не устанавливаются;
- Окна – оконные блоки ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- Балконы – без остекления.

5.2. Санитарно-технические работы и оборудование.

Сети водоснабжения и водоотведения выполняются в соответствии с проектом, нормативными документами и техническими условиями.

- Холодное водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами с установкой на них заглушек, без счетчиков холодной воды и без разводки внутри квартиры;
- Сантехоборудование – без приобретения и установки ванн, умывальников, унитазов, раковин и др.;
- Канализация - выполняется монтаж стояков с отводами. На отводах устанавливаются заглушки;
- Отопление - осуществляется при помощи электронагревателей конвекторного типа.
- Подготовка горячей воды при помощи электроводонагревателей накопительного типа.

Электроводонагреватели и электрополотенцесушители не приобретаются и не устанавливаются;

5.3. Электромонтажные работы и оборудование.

• Система электроснабжения выполняется в соответствии с техническими условиями и действующими нормативными документами.

• Ввод электрических кабелей в поквартирный электрический щиток, без поквартирной разводки и без приобретения и установки электрических плит и электрической арматуры (розеток, выключателей и осветительных патронов за исключением установки коммутационного короба для нагревательных приборов, а также электрического щитка);

• Поквартирная система пожарной сигнализации.

• Без ввода в квартиру и без разводки внутри квартиры проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение, интернет).

#### 5.4. Места общего пользования, прочие характеристики дома.

Отделка мест общего пользования выполняется в соответствии с проектом.

- Стандартная чистовая отделка помещений общего пользования (общие коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки);
- Лифты - один грузопассажирский (грузоподъемность – 1 000 кг);
- Для сбора твёрдых бытовых отходов организуется на придомовой территории специальная площадка с мусоросборниками (контейнерами) в соответствии с санитарными правилами и нормами (внутридомовой мусоропровод не предусмотрен).

### 6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12-ти месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Квартиры Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/300-ой, а Дольщику - физическому лицу в размере 1/150-ой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

### 7. Односторонний отказ от исполнения Договора

7.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

7.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок, если такая просрочка составит более 2 (двух) месяцев за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, и о причинах такого неисполнения Дольщик был уведомлен Застройщиком в письменной форме.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

7.2.1. Если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.2.2. 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 в случае нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

### 8. Обеспечение исполнения обязательств по договору

8.1. В обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Дольщиков (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства Объекта долевого строительства принадлежащие Застройщику право аренды на земельный участок и строящийся на этом участке объект незавершенного строительства.

8.2. Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

2) уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафы, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Дольщику Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами.

8.3. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

8.4. Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

8.5. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Дольщику по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

При регистрации права собственности Дольщика на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 года № 2872-1 «О залоге» и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершено строительство объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Дольщик (Заемщик). Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности Дольщика.

## **9. Действие Договора**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

9.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю и считается для третьих лиц заключенным с момента такой регистрации.

9.3. Действие договора может быть прекращено досрочно по обоюдному согласию сторон, оформленному надлежащим образом в письменном виде.

## **10. Форс-мажор**

10.1. Стороны освобождаются от исполнения своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих их исполнению, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении договора и которые возникли не по воле Сторон.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся войны, гражданские войны, эпидемии, аварии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также федеральные и местные нормативные акты, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

10.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой Стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным органом. В этом документе должны содержаться сведения о виде и конкретных обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков по нему.

10.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение, которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12-ти месяцев, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

## **11. Порядок разрешения споров**

11.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.2. При невозможности разрешения указанных споров путем переговоров они будут переданы для разрешения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **12. Заключительные положения**



12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Квартиры, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5-ти дней) извещать друг друга в письменном виде.

12.3. Любые изменения и дополнения к Договору, за исключением условий об изменении цены договора, в случаях и на условиях, установленных в п.2.4. и п.2.5. настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и являются неотъемлемой частью Договора.

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

12.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.6. Настоящий Договор имеет приложение, которое является его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - План этажа, на котором находится Квартира.

Приложение №2 - Графический план Квартиры.

#### Реквизиты и подписи Сторон

Дольщик:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Застройщик:

**ООО «ЗИМА ЮЖНАЯ»**

Юридический адрес: 690002, Приморский край,

г. Владивосток, ул. 2-я Круговая, д.14,

этаж цокольный, офис 100

ОГРН 1152540004660

ИНН 2540212331, КПП 254001001

р/с 40702810211028202785

в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Хабаровске

к/с 30101810400000000727

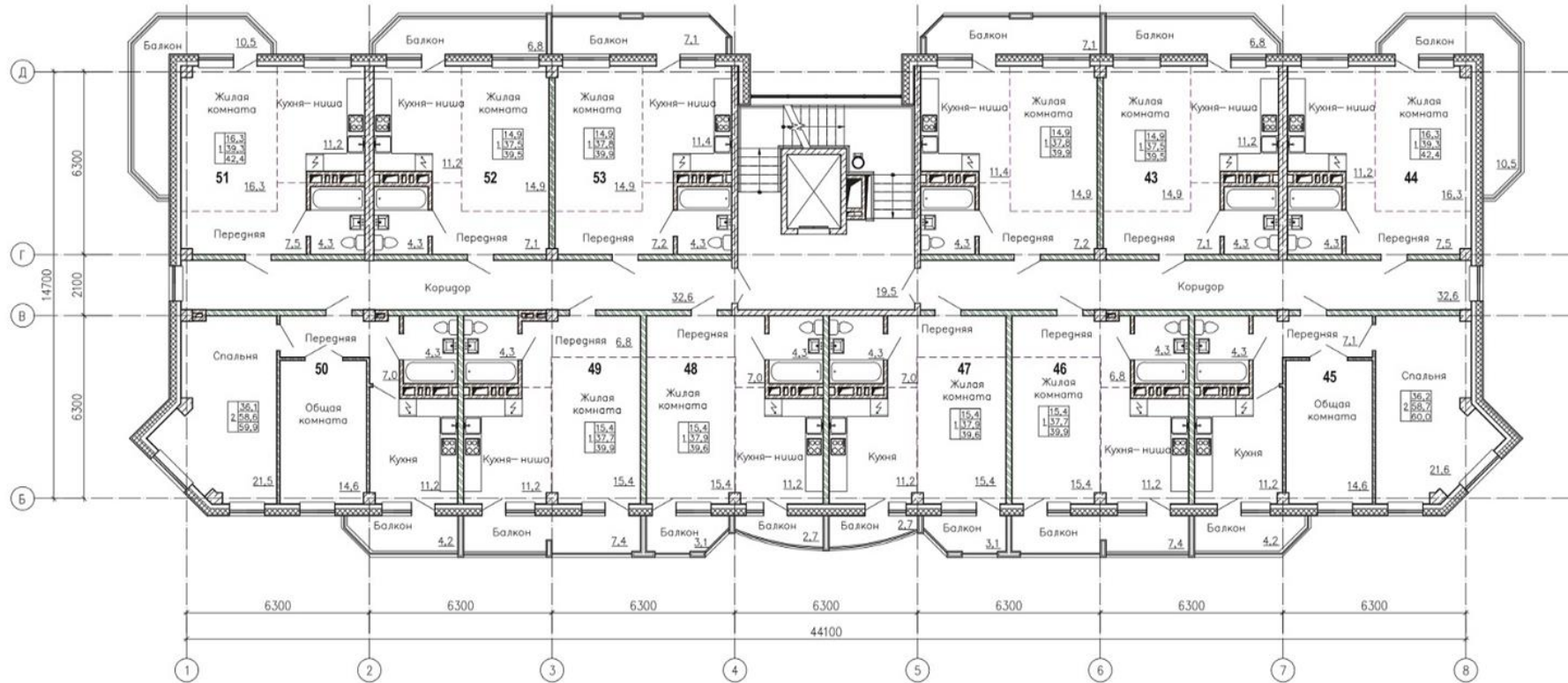
БИК 040813727

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Бойко А.Ю.**

План на отм. +11,600



\_\_\_\_\_/Бойко А.Ю./

\_\_\_\_\_/Участник ДС/



\_\_\_\_\_/Бойко А.Ю./

\_\_\_\_\_/Участник ДС/