

ДОГОВОР № КЛ № ____ -2024
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Арсеньев

« ____ » _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Девелопмент Дальний Восток» (ООО СЗ «ДДВ»), в лице генерального директора, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник(и) долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 8-этажный многоквартирный жилой дом, наименование в соответствии с проектной документацией «Множквартирный жилой дом по ул. Калининская, 28 в г Арсеньеве», расположенный по адресу: Приморский край, г. Арсеньев, ул. Калининская, 28, на земельном участке с кадастровым номером 25:26:010317:191, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и сроки предусмотренные настоящим Договором.

1.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

- встроенно-пристроенное нежилое помещение - внеквартирная хозяйственная кладовая (далее именуемое – нежилое помещение);
- общая площадь внеквартирной хозяйственной кладовой составляет - ____ кв.м.;
- условный номер _____;
- отделка стен, перегородок, потолков и полов во внеквартирной хозяйственной кладовой не предусмотрена.

Приложением к настоящему Договору являются: экспликация нежилых помещений (Приложение № 1), которое является его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

1.3.1. Разрешение на строительство от 22.08.2024 г. № 25-025-1113-2024, выдано Администрацией Арсеньевского городского округа, срок действия Разрешения на строительство до 21.08.2026 г.

1.3.2. Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/62467>.

1.3.3. Земельный участок с кадастровым номером 25:26:010317:2507 площадью 2664 кв. м., расположенный по адресу: Приморский край, г. Арсеньев, пр-т Горького, 11, принадлежит застройщику на основании договора аренды № 25А от 24.03.2023 г., запись о государственной регистрации права аренды № 25:26:010317:2507-25/058/2023-1 от 04.04.2023, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную регистрацию права от 12.04.2023г. № КУВИ-001/2023-86232832.

1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее 01 августа 2027 г. Возможна досрочная передача объекта.

1.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на квартиру, указанную в п.1.2. настоящего договора. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего договора имущественные права на объект не будут закреплены за иными лицами.

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

1.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик может изменить кредитную организацию (эскроу-агента), в которой должен быть открыт счет эскроу, на котором размещаются денежные средства Участника долевого строительства в счет оплаты по настоящему Договору. Участник долевого строительства обязан в течение 5(пяти) дней после получения уведомления о смене эскроу-агента

заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а после регистрации указанного соглашения-обратиться в указанную в таком соглашении кредитную организацию с заявлением об открытии счета эскроу.

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до их передачи Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи несет Застройщик.

1.9. Гарантийный срок для объектов долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства – 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается согласно гарантии соответствующего оборудования.

1.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) нежилых помещений, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа нежилого помещения или его частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самими Участниками долевого строительства или привлеченными ими третьими лицами.

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

1.12. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, установленных пунктами 3.3.9. Застройщик не несет гарантийных обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства нежилого помещения. Цена договора составляет _____ (_____ рублей) 00 копеек из расчета _____ (_____ рублей) 00 копеек за 1 (один) квадратный метр общей проектной площади нежилого помещения.

2.2. Расчеты между Сторонами производятся (посредством аккредитива) с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства (далее – Депонент) в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте). Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентами и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.2.1. Уполномоченный банк (Эскроу-агент):

Полное наименование: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

Сокращенное наименование: ПАО «Промсвязьбанк», ИНН 7744000912, БИК 044525555, к/с № 30101810400000000555,

адрес места нахождения: Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.10, стр. 22,

Адрес электронной почты: escrow@psbank.ru

Телефон банка: 8 495 787 33 33

Депонент (Участник долевого строительства): _____

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Девелопмент Дальний Восток»

Депонируемая сумма (Цена Договора): составляет _____ (_____ рублей) 00 копеек. Срок перечисления Депонентом (Участником долевого строительства) на эскроу-счет суммы в размере составляет _____ (_____ рублей) 00 копеек в течение 10 (Десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «01» сентября 2026 года, но не более шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в Управлении Росреестра по Приморскому краю.

2.3. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств на открытый в Уполномоченном банке ПАО «Промсвязьбанк» эскроу-счет в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4. В случае привлечения Участником долевого строительства кредитных средств, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику цену договора, указанную в п. 2.1 следующим образом:

-за счет собственных средств сумму в размере _____ (_____ рублей) ____ копеек не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-за счет кредитных денежных средств сумму в размере _____ (_____ рублей) ____ копеек не позднее 10 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

2.5. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства БАНКОМ _____,

согласно кредитному договору № _____ от _____, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком в сумме _____ (_____ руб) 00 коп.

2.6. Стороны договорились, что расчеты по настоящему Договору производятся с использованием аккредитива. Оплата собственных и кредитных денежных средств производится в безналичном порядке по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в Банке _____ не позднее 8 (Восьми) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

-плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства ФИО;

-получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства ФИО;

-банком-эмитентом выступает БАНК _____;

-исполняющим банком выступает БАНК _____;

-банком, обслуживающим получателя средств, выступает ПАО «Промсвязьбанк»;

-аккредитив открывается на сумму _____ (_____ рублей) 00 копеек;

-вид аккредитива – покрытый (депонированный), безотзывной;

-срок действия аккредитива- 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;

-все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства ФИО;

- дополнительные условия- частичная оплата запрещена.

Уведомление об открытии аккредитива и его условиях исполняющий банк передает Застройщику не позднее дня, следующего за днем открытия аккредитива по электронной почте: ars dom2024@yandex.ru.

2.7. Условием исполнения (раскрытия) аккредитива является представление Участником долевого строительства Исполняющему банку настоящего Договора, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей государственную регистрацию настоящего Договора и залога права требования Участников долевого строительства в пользу Кредитора.

Раскрытие аккредитива производится после предоставления Участником долевого строительства/Застройщиком документов, указанных в п. 2.7 настоящего Договора (исполнение условий аккредитива), путем перечисления в безналичном порядке всей суммы по договору (собственных и кредитных средств) со счета обязательств по аккредитиву на счет эскроу № _____, открытый на имя Участника долевого строительства _____ ФИО _____ в ПАО «Промсвязьбанк», в пользу Застройщика, в течение (10) рабочих дней, считая с даты исполнения условий аккредитива.

2.8. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участником долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателями – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство нежилого помещения могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Участник долевого строительства обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами),

денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.9. Оплата по договору осуществляется после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

Участник долевого строительства не имеют права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Основания для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору КЛ № ____-2024 участия в долевом строительстве от «____» _____ 20__ г. за нежилое помещение с условным номером ____, НДС не облагается».

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты escrow@psbank.ru сканированные оригиналы настоящего Договора в электронном виде и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей государственную регистрацию настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в пользу Кредитора.

2.11. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 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».

2.12. При рассрочке оплаты стоимости Объекта долевого строительства и в случае готовности Застройщика досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязаны уплатить цену Объекта долевого строительства в полном размере досрочно, то есть не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

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

2.14. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, сроки платежей, установленные в п. 2.2. для оплаты цены Объекта долевого строительства, не наступившие ко дню получения Участником долевого строительства извещения Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства, считаются измененными на сроки, установленные в извещении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.15. В случае неполной оплаты цены Объекта долевого строительства, при условии готовности Застройщика к досрочной передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства и не подписывать акт приема-передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

2.16. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты цены Договора, установленных пунктами 2.1-2.4 настоящего Договора, сроком более чем на 2 (два) месяца Застройщик

вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение в порядке предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.17. Расходы по оформлению права собственности на приобретаемый по настоящему Договору Объект долевого строительства, расходы, связанные с регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе и другие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно. При этом указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не включаются в цену настоящего Договора.

2.18. Стороны договорились, что в случае, если Застройщик досрочно завершит строительство Жилой застройки и осуществит его досрочный ввод в эксплуатацию, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства досрочно принять Объект долевого строительства. В указанном случае, если условиями настоящего договора для Участника долевого строительства будет установлена рассрочка оплаты Цены договора, Застройщик вправе потребовать досрочного внесения Участником долевого строительства неоплаченной суммы. В указанном случае такая сумма должна быть оплачена Участником долевого строительства в течение пятнадцати календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

2.19. Условия, установленные в п. 2.14, 3.2.3, 5.1, 3.3.5. настоящего Договора, применяются и при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

2.20. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, конфигурация и фактическая площадь Объекта долевого строительства может незначительно отличаться от конфигурации и площади, предусмотренной Договором.

2.21. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

2.22. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору (если такое условие предусмотрено договором), принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона. При этом Участник долевого строительства становятся залогодателем. При государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства происходит замена залога прав требования Участника долевого строительства на залог объекта долевого строительства и такой объект поступает в залог залогодержателю (Банку) прав требования Участника долевого строительства по настоящему договору. Государственная регистрация ипотеки объекта долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на построенный объект долевого строительства (п. 5 ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Застройщик обязуется:

3.1.1 В случае изменения проектной документации по строительству многоквартирного жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.2. В порядке и сроки, установленные настоящим договором передать Участнику долевого строительства нежилое помещение по Акту приема-передачи при условии полной оплаты его цены, неустойки (штрафов, пеней), а также разницы за увеличение площади.

3.1.3. В случае, если передача нежилого помещения не может быть завершена в срок, предусмотренный п. 1.4. настоящего договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязуется направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об

изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи нежилого помещения от Застройщика Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

3.1.4. Настоящим договором допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. О досрочной передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства путем направления в его адрес извещения о досрочной передаче Объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома досрочно исполнить свои обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, по одностороннему акту о передаче квартиры.

3.1.5. В случае изменения данных о Застройщике и объекте строительства разместить информацию в течение 3 (Трех) рабочих дней в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: ars-dom.ru, а также на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС): nash-dom.rf. Все изменения вносятся в Проектную декларацию по объекту строительства. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проект строительства многоквартирного жилого дома, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.2. По желанию и за счет Участника долевого строительства согласовать с проектировщиками внесение изменений в проектную документацию по перепланировке и переоборудованию нежилого помещения не противоречащим нормативным документам.

3.2.3. Воздержаться от передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при нарушении Участником долевого строительства условий об оплате цены Договора и порядке внесения денежных средств до исполнения Участником долевого строительства обязательств о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Произвести оплату Цены нежилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства.

3.3.2. Подписать акт приема-передачи.

3.3.3. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора.

3.3.4. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

3.3.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (Семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном).

3.3.6. Самостоятельно нести в полном объеме расходы по оплате, в том числе эксплуатирующей организации, услуг управления, коммунального и технического (содержание и ремонт) обслуживания нежилого помещения, иных расходов на содержание общего имущества в Доме. Указанные обязательства возникают у Участника долевого строительства с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче нежилого помещения Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором.

3.3.7. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3.8. Не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства.

3.3.9. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (Трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участниками долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участников долевого строительства.

3.3.10. Обязательства сторон договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Обратиться к кадастровому инженеру, производившему обмеры, для определения фактической площади Объекта долевого строительства.

3.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение после подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения и на основании выданной Застройщиком справки об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по оплате цены настоящего договора.

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

3.6. Обязательство Участника долевого строительства считается исполненным с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в том числе неустойки (пеня, штраф), доплаты за увеличение площади и иных платежей, в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача нежилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при полной оплате Участником долевого строительства цены договора, неустоек (штрафов, пеней), процентов, а также иных платежей в соответствии с настоящим договором.

4.2. Не менее чем за 1 (Один) месяц до даты окончания передачи нежилого помещения, указанного в Договоре долевого участия, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности нежилого помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия нежилого помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

4.3. Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, либо на указанный в договоре адрес электронной почты Участника: _____, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Ответственность за получение уведомления по указанному адресу электронной почты и почтовому адресу лежит на Участнике долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства обязаны принять нежилое помещение по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты окончания месячного срока, исчисляемого с момента получения сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности нежилого помещения к передаче.

4.5. При уклонении от принятия нежилого помещения в предусмотренный в п. 4.4 настоящего договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия нежилого помещения, Застройщик по истечении 1 (Одного) месяца со дня окончания срока, предусмотренного п. 4.4 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче нежилого помещения. При этом риск случайной гибели нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

Указанные меры применяются в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности нежилого помещения к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо с истечением срока хранения оператором почтовой связи заказного письма и его возвратом в связи с неявкой адресата.

4.6. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по полной оплате цены Договора и/или принятии Объекта долевого строительства, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.7. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивают Застройщику пеню в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

4.8. Акт приема-передачи нежилого помещения подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. В случае выявления недостатков, которые делают нежилое помещение непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства и при наличии соответствующих результатов заказанной Участником долевого строительства экспертизы, Застройщик совместно с Участником долевого строительства, на основании результатов экспертизы составляет Акт с указанием выявленных недостатков и сроком их устранения силами Застройщика, либо другими лицами, привлеченными Застройщиком по своему усмотрению. После устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства нежилое помещение с составлением Акта приема-передачи.

5. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в порядке, установленном ч. 1 ст. 9 и ч. 7 ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», только при наличии нарушений со стороны Застройщика.

5.2. По требованию Участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке, установленном ч. 1.1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

5.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- просрочка платежа в течение более чем 2 (Двух) двух месяцев, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- систематическое нарушение (более 3-х раз) в течение 12 (Двенадцати) месяцев Участником долевого строительства сроков внесения платежей в предусмотренный договором период.

5.4. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

5.5. В случае прекращения договора счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства, либо перечисляются на их залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участникам долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участниками долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента (Участника долевого строительства), на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.

5.6. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям, денежные средства (собственные и кредитные) возвращаются Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) путем перечисления их:

- на корреспондентский счет Кредитора в размере кредита и на текущий счет Участнику долевого строительства _____ ФИО _____
по следующим реквизитам _____

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном гражданским кодексом РФ и только при наличии письменного согласия Застройщика.

6.2. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи нежилого помещения.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств 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.

7.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, вплоть до полного исполнения обязательств и штраф в размере 5% от суммы просроченного платежа. Уплата неустойки (пени, штрафа) не освобождает Участника долевого строительства от обязанности осуществления платежей и устранения допущенных нарушений, и не лишает Застройщика права на расторжение договора в одностороннем порядке.

7.3. При условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим договором, в случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства нежилого помещения, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки, но не более 10% от цены Квартиры по настоящему договору.

7.4. Если в нежилом помещении были произведены работы по перепланировке и переустройству, то при прекращении настоящего договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязан компенсировать все затраты Застройщика по такому восстановлению (обоснованные расчетом Застройщика) в течение 7 (Семи) календарных дней, с даты получения требования. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму указанных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участникам.

7.5. Стороны договорились, что с даты подписания настоящего договора и до даты окончания гарантийного срока на устранение недостатков, выявленных в процессе эксплуатации нежилого помещения, в случае причинения Участником долевого строительства ущерба нежилому помещению, а также третьим лицам исполненными работами по перепланировке, переоборудованию нежилого помещения, либо иными строительными работами, на основании заказанного ими и согласованного соответствующими инстанциями проекта перепланировки либо без такового, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) календарных дней, с момента получения письменного требования, оплатить либо возместить Застройщику сумму материального ущерба (обоснованного расчетом Застройщика), а также третьими лицами, которым он был причинен.

8. ФОРС-МАЖОР

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

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: изменение законодательства, издание ненормативных актов органов государственной власти, в том числе выданных в

отношении Застройщика и обязывающих его приостановить либо прекратить строительство многоквартирного жилого дома, издание нормативно-правовых актов и распоряжений, актов других органов и должностных лиц, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства многоквартирного жилого дома, приостановление государственной регистрации прав на недвижимое имущество либо отказ в ее проведении Управлением Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю; явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура воздуха, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему договору препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятежи, бунты, беспорядки, забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и влияют на исполнение Сторонами обязательств. Обстоятельства непреодолимой силы, подтверждаемые справками компетентных органов.

8.3. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали форс-мажорные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия, в том числе в порядке одностороннего отказа. При этом Стороны не несут никакой материальной ответственности, кроме обязательств вернуть все полученное по договору.

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

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства, выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п 1.1. настоящего договора, включая объединение, перераспределение, раздел, выдел, в том числе государственную регистрацию перехода права собственности на вновь образованные (преобразованные) в результате вышеуказанных действий, земельные участки.

9.2 Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

9.4. Стороны будут стремиться разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. При этом Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным или вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а договоры, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

9.6. Положения настоящего договора носят конфиденциальный характер, не подлежат разглашению третьим лицам. Это условие сохраняется и после прекращения действия договора.

9.7 Одновременно с подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных", а именно: действие (операция) 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 *Эскроу - агенту* (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

9.8. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Девелопмент Дальний Восток»

ИНН 2511123133, КПП 251101001, ОГРН 1232500004868

Юридический адрес: адрес места нахождения 692651, Приморский край, м. р-н Михайловский, с. п. Михайловское, с. Михайловка, тер ТОР Михайловский

Адрес эл. почты: ars-dom@inbox.ru

Оплата по настоящему Договору производится на эскроу-счет, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) Участником долевого строительства _____ ФИО _____

_____ / _____

М.П.

Участник долевого строительства:

ФИО _____

Экспликация нежилых помещений

Застройщик:	Участник(и) долевого строительства:
_____ / _____ /	_____ / _____ /