ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№

г. Владивосток **«_____» _____ г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДСК» (ООО СЗ «ДСК»), именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора Зозулинского Мирослава Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **……** в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 -ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с автопарковкой (объект капитального строительства **«Жилой дом с автопарковкой в районе ул. Новожилова, 21 г. Владивостока на участке с кадастровым номером 25:28:030017:7017»**) в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. Договора, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного жилого дома в порядке и в срок, предусмотренный настоящим Договором.

Адрес (местоположение) многоквартирного жилого дома с автопарковкой и объекта долевого строительства: Почтовый адрес ориентира - Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Новожилова, 21.

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома с автопарковкой осуществляется на земельном участке **с кадастровым номером 25:28:030017:7017 общей площадью 4 211 кв.м**, адрес (местоположение): Почтовый адрес ориентира - Приморский край, г. Владивосток, ул. Новожилова, 21.

1.3. **Объект долевого строительства – нежилое помещение** (далее – **«Нежилое помещение»**), согласно проектной документации, представляет собой: **«Машиноместо», расположенное на ….этаже, в осях ….., на отметке ….. Общая проектная площадь составляет …… кв.м** в жилом доме по адресу: **«Жилой дом с автопарковкой в районе ул. Новожилова, 21 г. Владивостока на участке с кадастровым номером 25:28:030017:7017»** ***(именуемый в дальнейшем «Автопарковка»)***, а также долю в праве собственности на общее имущество Автопарковки пропорциональной общей площади нежилого помещения.

Фактический номер нежилого помещения и его фактическая площадь уточняются Сторонами в Акте приема-передачи на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации Автопарковки.

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Автопарковка
Назначение объекта	Нежилое
Этажность	3
Общая площадь	4 689,64 кв.м.
Материал наружных стен	Стены - монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	Не нормируется
Сейсмостойкость	*6 баллов*

1.4. Срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ нежилого помещения УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – в течение шести месяцев с даты получения разрешения на ввод Автопарковки в эксплуатацию, но не позднее **30 ноября 2024 года.**

1.5. Предполагаемый срок введения Жилого дома в эксплуатацию – **май 2024 года.** Датой ввода Автопарковки в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Автопарковки в эксплуатацию.

1.6. Приложением к настоящему Договору является проектный этажный план (Приложение № 1), который отражает расположение частей жилого помещения по отношению друг к другу и нежилого помещения на этаже.

1.7. Проектная декларация Застройщика размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет» на сайте по адресу: http://наш.дом.рф).

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена на момент подписания настоящего Договора составляет ……рублей (НДС не облагается) и определяется как произведение цены единицы общей площади нежилого помещения и общей площади такого нежилого помещения - объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Цена 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади составляет **…… (……..тысяч) рублей** 00 копеек (НДС не облагается).

Цена настоящего договора зафиксирована на дату его подписания и при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по его оплате изменению не подлежит.

2.2. Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услугой Застройщика признается сумма денежных средств, полученная в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, рассчитанными по окончанию строительства многоквартирного жилого дома с автопарковкой. Факт оказания Участнику Долевого строительства услуг Застройщика подтверждается передаточным актом Объекта долевого строительства.

2.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость договора, указанную в п. 2.1 следующим образом:

100% денежная сумма в размере составляет……..рублей 00 копеек и до ввода в эксплуатацию Автопарковки оплачивается Участником долевого строительства единовременно в течение () рабочих дней после государственного регистрации настоящего Договора в управлении Росреестра по Приморскому краю.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, 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 настоящего договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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: 900- для мобильных, 8/800/555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____, __.__.____ г. рождения, паспорт гражданина РФ __ __ № _____, выдан _____ __.__.____ г., код подразделения ___-___.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДСК»,** ИНН 2543107279 КПП 253701001 ОГРН 1162536099373.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до « »….. 202…года в порядке, предусмотренном условиями настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома)

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Автопарковки.

Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Вариант 1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек РФ подлежит внесению Участником долевого строительства за счет собственных средств (в безналичном порядке) не позднее… (…) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек РФ вносится Участником долевого строительства за счет кредитных средств не позднее… (…) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от …… № ……), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ от _____ в г. _____, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек РФ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере_____ – не позднее… (…) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее … (…) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме ____ на срок ___.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ (указывается при наличии) от_____, заключаемому в городе_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома с автопарковкой и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику.

При возникновении оснований для перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии задолженности по договору № _____ от __ _____ 2021 года об открытии невозобновляемой кредитной линии (Далее – Договор кредитной линии), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. …. Договора кредитной линии до полного выполнения обязательств по Договору кредитной линии.

После полного погашения задолженности по Договору кредитной линии средства со счетов эскроу перечисляются на счет Бенефициара № ……, открытый в Дополнительном офисе № 8635/…….. Приморского отделения № 8635 ПАО Сбербанк.

2.4. Оплата по договору осуществляется не ранее государственной регистрации договора в управлении Росреестра по Приморскому краю. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого условия он обязуется компенсировать ЗАСТРОЙЩИКУ сумму подлежащих взысканию с ЗАСТРОЙЩИКА штрафных санкций, связанных с этим нарушением, в течение 10 календарных дней с момента вынесения в отношении ЗАСТРОЙЩИКА компетентным органом протокола об административном правонарушении.

2.5. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на нежилое помещение.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы в связи с государственной регистрацией настоящего договора.

2.6. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты, предусмотренной настоящим договором, Застройщик вправе предъявить ему требование о возмещение убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству.

2.7. С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства 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, ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежат 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.

2.8. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору на основании ст. ст. 77, 77.2 ФЗ-102 от 17.07. 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости) объект недвижимости (нежилое помещение) считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости (нежилого помещения) является Банк, залогодателем -Участник долевого строительства (Заемщик).

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство нежилого помещения могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

Использовать денежные средства, полученные от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет цены договора, по целевому назначению – на строительство Объекта долевого строительства на земельном участке, принадлежащем ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности (номер государственной регистрации 25:28:030017:7017-25/061/2021-17 от 13 ноября 2021 г.).

3.1.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Автопарковки - с инженерными сетями, а также выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Автопарковки территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод Автопарковки в эксплуатацию в срок, определяемый пунктами 1.4 и п. 1.5 настоящего договора.

Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Автопарковки.

Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Отделочные и иные работы в Объекте долевого строительства, не упомянутые в настоящем договоре, не входят в цену договора и производятся Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи нежилого помещения.

3.1.2. При заключении договора ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора документы, включающие в себя информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Объекте строительства опубликованы на официальном сайте http://наш.дом.рф.

3.1.3. По письменному требованию передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.1.4. При заключении настоящего договора Застройщик подтверждает, что Объект долевого строительства (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

3.2.1. Открыть в ПАО Сбербанк счет эскроу и произвести оплату Цены нежилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства;

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочном);

3.2.3. С момента принятия по акту приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Автопарковки пропорционально доле Участника долевого строительства. Такая плата осуществляется Участником долевого строительства управляющей организации, уполномоченной на управление Автопарковки.

В случае, если с момента приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи и до момента оформления права собственности оплату услуг, указанных в настоящем пункте Договора, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально доле в Автопарковке.

При осуществлении Застройщиком управления Автопарковкой- без заключения управления таким домом с управляющей организацией плата за нежилое помещение и коммунальные услуги Участником

долевого строительства вносятся на счет Застройщика. Такая плата начисляется в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными уполномоченными органами.

3.2.4. Зарегистрировать право собственности на нежилое помещение в течение 45 календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

3.2.5. Уведомлять ЗАСТРОЙЩИКА об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.2.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

В случае уступки прав требований участника долевого строительства или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Переход прав и обязанностей по договору счета эскроу осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к договору счета эскроу, в котором прописываются возникшие изменения и новый депонент.

3.2.7. В 15-тидневный календарный срок с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику один экземпляр заключенного соглашения (договора) об уступке прав требований (оригинал либо заверенную копию УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).

3.2.8. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику и по требованию последнего денежные средства, необходимые для приведения нежилого помещения в состояние, соответствующее условиям настоящего договора.

После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством.

3.3. 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.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа ЗАСТРОЙЩИК вправе начислить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

4.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе начислить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ (предусмотренная ст. 8 Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ) и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.

Застройщик не считает нарушившим срок передачи нежилого помещения, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности к передаче необходимости принятия нежилого помещения, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его либо по причине истечения срока хранения уведомления, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

5.2. 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.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется опубликовать дату завершения строительства и передачи объекта на официальном сайте ООО СЗ «ДСК» - http://dskvl.ru

5.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется только при условии полной уплаты денежной суммы, указанной в п. 2.1 настоящего договора и пени за просрочку платежей.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств, в том числе неисполнение обязанности по оплате Цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором.

5.5. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за один месяц до срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение о завершении строительства Автопарковки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, в случае его бездействия, предусмотренных п. 5.7. настоящего договора. Сообщение направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу.

5.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 календарных дней (в том числе и при досрочной сдаче Объекта долевого строительства).

5.7. В случае недобросовестного уклонения или немотивированного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК по истечении 15 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента составления одностороннего акта.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта, передаваемое УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также СНиПам, ГОСТам и иным строительным нормам.

7. ДЕЙСТВИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1 Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним.

7.2. Действие Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств:

- обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами акта приема - передачи нежилого помещения;

- обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема передачи нежилого помещения.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, в одностороннем порядке, в судебном порядке по решению суда по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- просрочки исполнения Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта;

- в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по оплате долевого взноса, предусмотренного п. 2.1. и п. 2.3. настоящего Договора, т.е. нарушение срока внесения платежа, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Застройщик вправе расторгнуть Договор по истечении 30 (тридцати) дней с момента направления Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, сообщив об этом Участнику долевого строительства заказным письмом. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования 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 в настоящем Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

Указанное предупреждение считается полученным Участником долевого строительства при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе его получения Участником долевого строительства или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому Адресу.

Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом.

7.6. При расторжении Договора по основаниям п. 7.5. Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение (принятие) от Застройщика нежилое помещение, указанной в п. 1.3. Договора.

7.7. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.8. Если расторжение настоящего Договора осуществляется по инициативе Участника долевого строительства, регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора и в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.9. 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.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

8.1 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность согласно действующему законодательству РФ, 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 относятся: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законном порядке, боевые действия, террористические акты; инфляционные и девальвационные процессы, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи несет ЗАСТРОЙЩИК.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей имущества, а также все расходы по их содержанию с даты подписания акта приема-

передачи Объекта долевого строительства (или с момента составления одностороннего акта в случаях, предусмотренных п. 5.7 договора) независимо от наличия или отсутствия у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

9.3. Подписывая настоящий Договор, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора.

9.4. Подписывая настоящий Договор, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п.1.2. настоящего Договора, включая объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются привести настоящий Договор в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданным позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон договора участия в долевом строительстве при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

10.2. 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.

10.3. При невозможности решить спор путем переговоров, споры по настоящему Договору будут рассматриваться в суде.

10.4. Все вносимые в Договор изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по указанным в Договоре почтовым адресам.

10.6. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; индивидуальном номере налогоплательщика; номере СНИЛС; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

10.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах: один для ЗАСТРОЙЩИКА, один для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДСК»
ИНН 2543107279 КПП 253701001 ОГРН 1162536099373
Юр. Адрес: 690011, г. Владивосток, ул. Новожилова, д. 21, офис 112.
Почтовый адрес: 690011, г. Владивосток, ул. Феодосийская, 46, помещение 8
Банковские реквизиты:
Р/сч 40702810650000007510
в Дальневосточный банк ПАО СБЕРБАНК», г. Хабаровск,
К/сч 30101810600000000608 БИК 040813608

Генеральный директор _____ М.В. Зозулинский

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
К договору участия в долевом строительстве
№ …… от …….. г

План объекта долевого строительства нежилого помещения:
……. этаж

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «ДСК»
Генеральный
директор _____ М.В. Зозулинский

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____