ОБРАЗЕЦ (машино-место)

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве объекта «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Нерчинская, 10 в г. Владивостоке.

г. Владивосток « » 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эмеральд», именуемое в дальнейшем «Застройщик» (ОГРН 1102511000030 выдано от 12.01.2010 года, ИНН 2511068242), в лице директора **Логош Александра Геннадьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, _____ года рождения, паспорт серии _____, выдан _____года, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке, принадлежащем застройщику на правах аренды, (договор от 15 августа 2017 года, зарегистрированный в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, сделана запись регистрации № 25:28:010009:3269-25/001/2017-4 от 31.10.2017 года и дополнительное соглашение №1 от 30.11.2017 года к договору аренды земельного участка от 15.08.2017 г., зарегистрированное в ЕГРП № 25:28:010009:3269-25/001/2017-5 от 06.12.2017 г., договор уступки прав и обязанностей по объекту «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Нерчинская, 10 в г. Владивостоке от 20.08.2019 г. зарегистрированный в ЕГРП № 25:28:010009:3269-25/001/2019-6 от 03.09.2019 г., дополнительное соглашение от 28.12.2019 г. к договору аренды земельного участка от 15.08.2017 г. зарегистрированное в ЕГРП № 25:28:010009:3269-25/001/2020-9 от 16.01.2020 г., кадастровый номер участка: 25:28:010009:3269) "Многоквартирный жилой дом в районе ул. Нерчинская, 10 в г. Владивостоке" (далее - Объект) расположенный по адресу: РФ, Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Нерчинская, д. 10 местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: жилой дом. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Нерчинская, 10 (далее - Объект).

Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Разрешения на строительство № RU25304000-32/2018 от 08.02.2018 г., выданного администрацией г. Владивостока.
- Заключения № 05-03/2020 от 23 января 2020 г. о соответствии Застройщика и проектной декларации соответствующая требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., выданного Инспекцией РСН и КДС Приморского края, и опубликованного на сайте: https://наш.дом.рф.

Застройщик после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства - жилое помещение, также именуемое далее по тексту «Квартира», а Участник долевого строительства уплачивает Застройщику обусловленную Договором цену и принимает по акту приема-передачи указанный объект долевого строительства. Вместе с объектом долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений МКД.

По завершении строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по договору, Дольщику передается в собственность **объект долевого строительства** - машино-место. Согласно проектной документации, представляет собой: машино-место, расположенное в многоквартирном 29-ти этажном жилом доме, находящемся по адресу: Приморский край, г. Владивосток, в районе ул. Нерчинская,10, условный номер парковочного-места . Проектная площадь кв.м. на минус 1/4 этаже, в осях и , на отметке -3900, в рамках выделенных границ, указанных в **Приложении № 1** к настоящему договору.

Материал многоквартирного дома: поэтажные перекрытия выполнены из балочных железобетонных плит, опирающихся на железобетонные монолитные стены и

колонны. Ограждающие конструкции здания выполнены из андезитобазальтовых блоков и в витражном исполнении.

Класс энергоэффективности - С, сейсмостойкости - 6 баллов, степень огнестойкости - 1.

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

1.2.Площадь Объекта долевого строительства машино-места в настоящем договоре указана в п.1.1 настоящего договора в соответствии с планировкой типового этажа.

1.3. Дольщик обязуется уплатить обусловленную п. 2 настоящего договора стоимость машино-места.

1.4. Срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию до 31 декабря 2023 г. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в срок не позднее 28 февраля 2024 г.

Проектная декларация размещена в сети «Интернет» по адресу: **https://emeraldstroy.ru/**, а так же на сайте Единой информационная системы жилищного строительства (ЕИСЖС): **наш.дом.рф.**

1.5. Площадь лестничных проёмов, лестничных клеток, коридоры, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, чердаки, подвалы и иное оборудование, и имущество, предназначенное для обслуживания более чем одного собственника, принадлежит участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача, указанного имущество по акту не производится.

1.6. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.1. настоящего договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит, а также в отношении Объекта сделок не свершалось, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2. Цена договора, сроки и порядок оплаты.

2.1. Стоимость машино-места Дольщика составляет ( ) **рублей, в том числе НДС-20%.**

2.2. Оплата осуществляется Дольщиком, в порядке, предусмотренном п.2.3 настоящего договора. Денежные средства вносятся на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ». Оплата производится в рублях.

2.3 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).

Сумма равная ( ) рублей 00 копеек оплачивается участником долевого строительства за счёт собственных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Реквизиты счета-эскроу указаны в п.11 настоящего договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ»((Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»),место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10; адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru, номер телефона: 8-800-775-86-86.

Депонент: Ф.И.О. дольщика

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эмеральд»

Депонируемая сумма: ( ) рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счёт эскроу: сумма в размере ( ) рублей 00 копеек вносится Депонентом за счёт собственных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по 01.07.2024 года включительно, с учетом плановой даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома 4 квартал 2023г.
Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата зачисления денежных средств на счет-эскроу, указанный в п.11 настоящего договора.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за нежилое пом. усл. ном. [●], в том числе НДС-20%».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 Федерального закона 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».

Основания для перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, либо
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счетам эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых.

2.4. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

2.6. Стоимость объекта долевого строительства является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

3. Обязанности и права сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства Дольщика для строительства Объекта, указанного в п.1.1. Договора.

3.1.2. Построить Объект, в предусмотренный настоящим договором срок в соответствии с проектной документацией.

3.1.3. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации

и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
3.1.4. Осуществлять постоянный контроль за ходом строительства работ, их качеством.
3.1.5. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта до 31 декабря 2023 года.
3.1.6. Передать машино-место дольщику по акту приёма передачи – до 28.02.2024 г. Застройщик имеет право досрочно передать Дольщику объект долевого строительства.
3.1.7. После окончания строительства жилого дома и выдачи разрешения на ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, Застройщик в течение двух месяцев подготавливает все необходимые документы для оформления права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, достаточных для обеспечения возможности регистрации прав собственности Дольщика.
3.1.8. Передать машино-место по акту приема-передачи в собственность в срок до 28.02.2024 г., при условии исполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого взноса, установленного в п.2.1, настоящего договора и при условии проведения окончательного взаиморасчета между сторонами.
3.1.9. В случае если строительство объекта не может быть завершено в срок, указанный в пункте 1.4. договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.
3.1.10. Обеспечить сохранность Объекта и его комплектации до передачи его по акту приема-передачи Дольщику.
3.1.11. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений в сети Интернет на официальном сайте Застройщика: **https://emeraldstroy.ru/**, а так же на сайте Единой информационная системы жилищного строительства (ЕИСЖС): **наш.дом.рф.** Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменениях со дня размещения информации в сети Интернет.
3.1.12. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п.6 ч.1 ст. 20 Федерального закона № 214-ФЗ о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату.
3.1.13. Опубликовать изменения, указанные в п.п. 3.1.11 и 3.1.12, в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.
3.1.14. Передать объект на баланс товарищества собственников жилья или управляющей компании в течение трёх месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. Застройщик имеет право:
3.2.1. Застройщик имеет право отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора, без обращения в суд в случае:
- если просрочки внесения платежа Дольщиком составили более чем два месяца, в случае уплаты цены договора путем единовременного внесения платежа;
- если Дольщиком нарушен срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочен платеж в течение более чем два месяца, в случае уплаты цены договора путём внесения платежей в предусмотренный договором период.
До расторжения договора Застройщик уведомляет Дольщика о задержке платежа, указав срок, в течение которого Дольщик обязан погасить имеющуюся задолженность, с учетом пени п.7.1. договора.
3.2.2. Досрочно сдать жилой дом в эксплуатацию, то есть до срока указанного в п. 1.3 настоящего Договора.
3.2.3. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
3.2.4. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8 ФЗ 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая

досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения 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.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Своевременно вносить платежи вносить платежи в размере и сроки в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

3.3.2. Принять от Застройщика по акту приема-передачи в собственность машино-место.

3.3.3.Дольщик не имеет право отказываться от приемки машино- место, за исключением случаев наличия существенных недостатков, исключающих его использование, которые не могут быть устранены.

3.3.4. Своими силами и за свой счет оформить в Управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю права собственности на машино-место, переданное от Застройщика, не позже трёх месяцев с момента передачи его по акту приема-передачи. Права собственности на Объект возникает у Дольщика с момента государственной регистрации этого права.

3.3.5. Уведомить застройщика о получении свидетельства, подтверждающего право собственности на объект долевого строительства, в течение одного месяца с момента получения (с предоставлением копии).

3.3.6. Нести расходы, пропорционально получаемой доли собственности, с момента подписания акта приема-передачи машино-места

3.3.7. Без согласия Застройщика не передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам, а также не обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащего ему права требования предоставления помещения до оформления в установленном законом порядке права собственности Дольщика на машино-место.

3.4. Дольщик имеет право:

3.4.1. Уступить права и обязанности по Договору во время строительства, за исключением срока 3 месяца до планируемого срока сдачи жилого дома в эксплуатацию. Расходы, связанные с уступкой прав и обязанностей по Договору, несёт Дольщик.

3.4.2. Уступить свои права требования по договору с момента участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. Передача и прием объекта долевого строительства

4.1. Передача машино-места Застройщиком и принятие её Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.3. При передаче машино-места Застройщик передаёт Дольщику инструкцию по эксплуатации машино-место, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы помещения и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.4. Объект долевого строительства должен соответствовать проектной документации.

4.5. Для приемки машино - места Дольщик обязан выехать на Объект и проверить качество выполненных работ и подписать передаточный акт.

4.6. Застройщик передаёт разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или нотариальную удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.7. Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства являются следующие документы: разрешение на ввод в

эксплуатацию многоквартирного дома, передаточный акт и другие документы, необходимые в соответствии с требованиями ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при условии 100 % оплаты Дольщиком.

5. Оплата коммунальных платежей.

5.1. Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта, за период с момента приёмки машино - места по акту до передачи Объекта на баланс товариществу собственников жилья или управляющей компании. Все затраты рассчитываются на основании официально утвержденных тарифов для предприятий жилищно-коммунального комплекса Владивостокского городского округа и калькуляции расходов прочих организаций. Сумма указанных в настоящем пункте расходов вносится Дольщиком на расчетный счет или в кассу Застройщика и не входит в размер вносимых денежных средств Дольщиком, указанных в п. 2.1. настоящего Договора.
5.2. Суммы, внесенные Дольщиком согласно п. 5.1. настоящего Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению по мере выставления счетов организациями, обслуживающими жилой дом.
5.3. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Дольщик оплачивает Застройщику расходы, указанные в п. 5.1. настоящего Договора.
5.4.В случае если фактическая сумма расходов указанных в п. 5.1. настоящего Договора окажется выше суммы, предварительно внесенной Дольщиком, последний обязуется произвести доплату путем перечисления недостающих денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

6. Ответственность сторон.

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством России.
6.2. В случае неисполнения Дольщиком обязательств по Договору, Застройщик имеет право приостановить исполнение всех обязательств по Договору до устранения Дольщиком соответствующих нарушений. Сроки устранения нарушений согласовываются с Застройщиком и оформляются в виде дополнительного соглашения к настоящему договору.
6.3. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору, все штрафные санкции в части переданной Дольщику машино-места, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими жилой дом, оплачиваются Дольщиком за свой счет.
6.4. Застройщик несет ответственность перед Дольщиком за ненадлежащее качество выполнения работ. В случае нарушения качества работ по вине Застройщика, брак устраняется за счет Застройщика.
6.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
6.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
6.7. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они возникли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого

строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Особые условия.

7.1. В случае просрочки Дольщиком очередного платежа со следующего дня на всю неоплаченную сумму взноса ежемесячно в течение всего периода рассрочки начисляется пеня в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата пени не освобождает Дольщика от уплаты платежа.
7.2. Если Дольщик отказывается выполнять условия, изложенные п. 7.1. настоящего договора, договор расторгается в одностороннем порядке по истечении 10 рабочих дней после нарушения Дольщиком установленных сроков оплаты. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.
7.3.При расторжении настоящего договора по основаниям п.7.2. настоящего договора, Дольщик утрачивает право на получение в собственность Объекта, указанного в п.1.1. договора.
7.4. Если в указанный 10-ти дневный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.
7.5.При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон, по сравнению с их состоянием на период заключения настоящего Договора, которые приведут к дополнительным затратам времени, согласованные сроки сдачи жилого дома в эксплуатацию будут отодвинуты соразмерно этому времени путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.
7.6. В случае отказа Дольщика подписать дополнительное соглашение согласно п. 7.5. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор с последующим извещением Дольщика. В этом случае Застройщик обязан возвратить Дольщику денежные средства, фактически полученные от него в течение 5 банковских дней после реализации машино-места и поступления денежных средств на расчетный счет.
7.7. Дольщик не имеет права на производство работ в машино-месте до получения документов, подтверждающих право собственности.
7.8. Дольщик осведомлён и согласен с тем, что машино-место указанная в п.1.1 Договора должна быть внесена в единый комплекс недвижимого имущества и подтверждает своё добровольное согласие на членство в товариществе собственников жилья или передачу Объекта на обслуживание управляющей организации
7.9. В случае если сторона по настоящему договору – Дольщик представлен двумя и более лицами, финансовые взаимоотношения между указанными лицами настоящим договором не регламентируются, а обязательства Дольщика по оплате, указанные в настоящем договоре, должны быть исполнены Стороной по договору – Дольщиком, в лице любого участника данной Стороны.

8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязанностей по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, как-то: стихийные бедствия, военные действия любого характера на данной территории, блокады, эмбарго, изменение законодательства России и другие обстоятельства, не зависящие от воли сторон и препятствующие выполнению сторонами своих обязательств, которые стороны не могли предвидеть при заключении Договора.
8.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить обязательства по настоящему договору, вследствие форс-мажорных обстоятельств обязана поставить другую сторону в известность в письменной форме.
8.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, при условии надлежащего уведомления сторон, сроки исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
8.4. В случае наступления более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего продолжения действия Договора или его прекращении.

8.5. Общая сумма Договора и периодические выплаты в период действия настоящего Договора и при его продлении могут быть изменены в случае появления новых обстоятельств, могущих вызвать коммерческие потери сторон: изменение уровня инфляции, цен, тарифов, уровня ссудного процента и других, существенных для сторон показателей.

9. Порядок расторжения договора.

9.1. Договор, может быть, расторгнут по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством.
9.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона; в иных установленных федеральным законом случаях.
В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае: прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади машино-места, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; в иных установленных федеральным законом.
В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
9.3. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п.9.2. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.
В случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора

и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения 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 им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.4. 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 его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, 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 не поступления 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.

9.5 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.

10. Заключительные положения.

10.1.Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до фактического исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

10.2.Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3.Полное исполнение сторонами своих обязанностей по договору означает достижение целей, которые преследовались при его заключении, и влечет прекращение договора.

10.4. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями в установленном законом порядке.

10.5. В случае не достижения соглашения путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.6. Стороны обязаны в недельный срок сообщить об изменении своего юридического и фактического адресов, номеров телефонов, факсов, смены паспорта и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые сторонами, посылаются по адресам, указанным в договоре, и считаются доставленными.

10.7. Договор составлен в 3 (трёх) подлинных экземплярах, по одному для каждой из стороны и экземпляр в Управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю, на девяти листах и Приложения на двух листах. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

10.8. С момента вступления в силу настоящего договора все предыдущие переговоры по нему, соответствующая деловая переписка и соглашения теряют силу.
10.9. Отношения сторон, ответственность и иное, не урегулированное настоящим договором, регулируется действующим законодательством.
10.10. Настоящим Дольщик дает согласие, на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона о персональных данных № 152 от 27 июля 2006 года).

11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик «Эмеральд»

692519, Приморский край, г. Уссурийск
Ул. Крестьянская,д.65 кв.78
Телефон/факс 8 (4234) 31-52-41
ИНН 2511068242 КПП 251101001
ОГРН 1102511000030 от 12.01.2010 г.
АО «Банк ДОМ.РФ»
ИНН 7725038124
КПП 770401001
БИК банка 044525266
Счет № 40702810800580020043
к/сч. 30101810345250000266

Дольщик:

Ф.И.О._____
_____

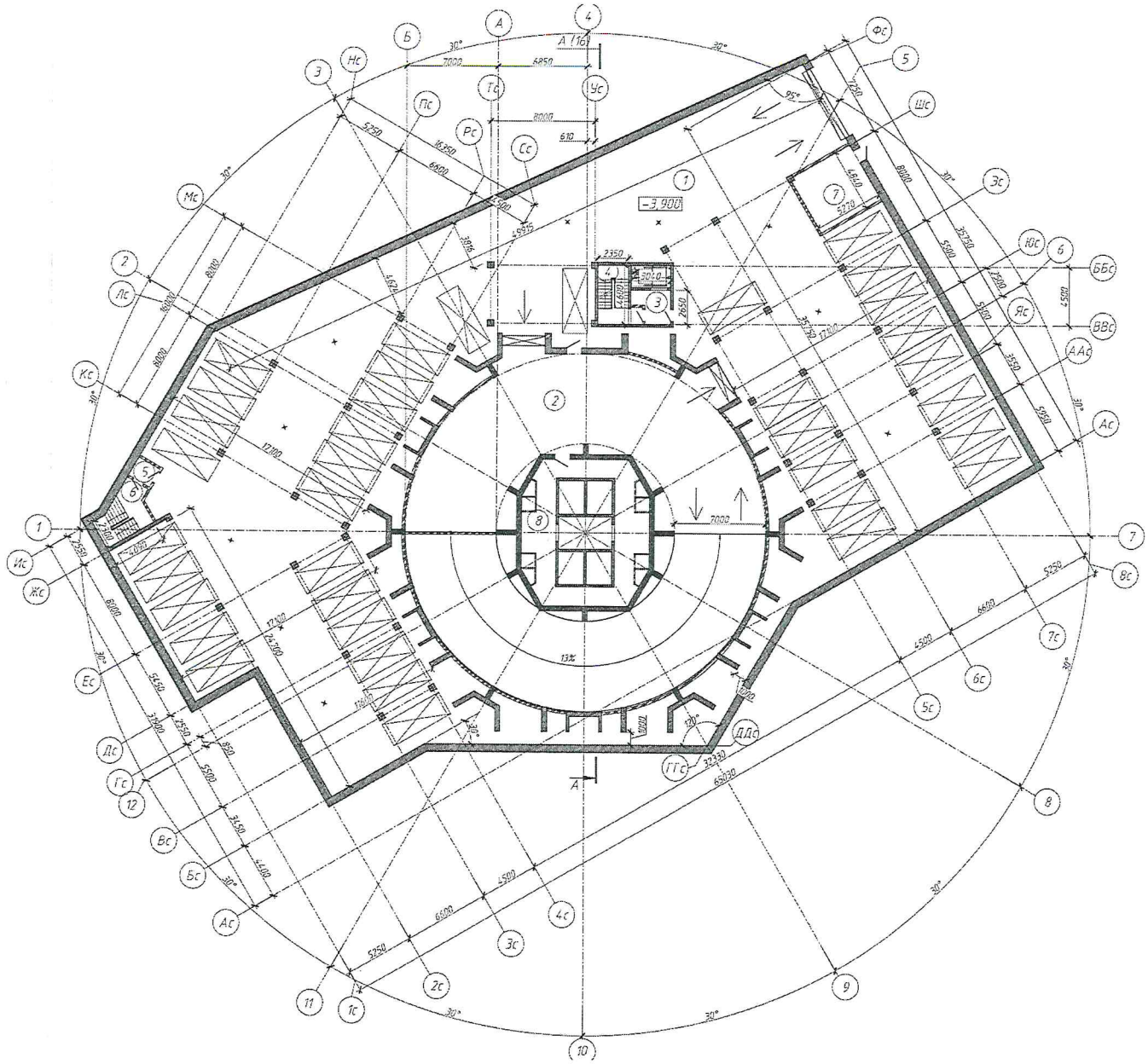
паспорт серии _____, выдан
_____
_____года,
зарегистрирован по адресу:_____
счет-эскроу № _____
кор.счет 30101810600000000608
БИК 04081360

"Застройщик"

Директор
ООО СЗ «Эмеральд»_____Логош А.Г.

"Дольщик" _____ _____

Приложение № 1 к Договору № от 20___ г. участия в долевом строительстве объекта «Многоквартирный жилой дом в районе ул. Нерчинская, 10 в г. Владивосток



Штриховкой отмечено машино-место № ( ) на минус 1/4 этаже жилого дома, расположенного по адресу: г. Владивосток в районе ул. Нерчинская, 10

«Застройщик»: ООО Специализированный застройщик «Эмеральд»

директор _____ Логош А.Г.

«Дольщик»: _____Ф.И.О.