

ДОГОВОР № 135/_____
на участие в долевом строительстве объекта недвижимости.

г. Владимир, РФ

«23» сентября 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Владавторесурс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего – индивидуального предпринимателя Андреева Алексея Александровича, действующего на основании Устава, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО Специализированный застройщик «Владавторесурс» Управляющему - индивидуальному предпринимателю от 19 декабря 2018 года и документов, разрешающих строительство, с одной стороны, и

именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды (субаренды, собственности, безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.
2. **Участник долевого строительства (Участник)** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Общее имущество предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или инвестиций юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.
3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:
 - **разрешения на строительство № 33-RU33301000-43-2021**, выданного 30.07.2021 года Управлением архитектуры и строительства администрации города Владимира;
 - **Проектной декларации** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная на сайт ЕИСЖС **наш.дом.рф** в соответствии с Федеральным законом «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 10 августа 2015 года и внесенных изменений в проектную декларацию. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что при опубликовании Застройщиком на указанном сайте изменений, внесенных в вышеуказанные документы и разделы проектной декларации он считается надлежащим образом уведомленным и проинформированным о содержании данных изменений.
 - **Земельные участки** - земельный участок, отведенный под строительство многоквартирного жилого дома, расположенные по адресу: **Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, проспект Строителей, д.9;**

земельный участок с кадастровым номером 33:22:011098:3342, общей площадью 5760 кв.м. +/-27 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежавший Застройщику на праве аренды, на основании договора аренды земельного участка от 23.06.2020 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 18.09.2020 года рег. № 33:22:011098:3342-33/058/2020-24.

земельный участок с кадастровым номером 33:22:011098:1026, земельный участок общей

площадью 9810 +/- 35 кв.м, расположенный по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, пр-кт Строителей, д. 9; принадлежавший Застройщику на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка от 01.10.2021 г. за №АББ-Д-2021-0025, заключенного с ЗАО «АБИ Билдинг», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 11 ноября 2021 года рег. № 33:22:011098:1026-33/126/2021-323;

земельный участок с кадастровым номером 33:22:011098:1022, площадью 3851 кв.м. принадлежавший застройщику на права собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 29.05.2019г., заключенного с ЗАО «АБИ Эстейт», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области 10 июня 2019 года, номер государственной регистрации 33:22:011098:1022-33/020/2019-21;

4. Объект – "Многоэтажный многоквартирный жилой дом №3" по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, проспект Строителей, дом 9

Характеристики Объекта:

Вид: монолитный каркас с заполнением мелкоштучным материалом;

Назначение: жилой дом

Общая площадь многоквартирного дома: 32912,5 кв.м.;

строительный объем здания –108 611,25куб.м.;

общая площадь квартир (отаплив.) – 22 976,0кв,м.;

площадь застройки – 2302,5 кв.м.;

Материалы наружных стен - трехслойная конструкция: газосиликатные блоки (внутренний слой), утеплитель (средний слой), лицевой силикатный кирпич (наружный слой);

материал каркаса: монолитный железобетон,

материал перекрытия -монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности – В;

Класс сейсмостойкости – 5 (пять) баллов.

5. Объект долевого строительства – парковочное место (далее – нежилое помещение/Объект долевого строительства), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства. Характеристики и планировка нежилого помещения указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, **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 РФ»**, законодательством РФ о защите прав потребителей».

8. Эскроу-счет – это обязательство, согласно которому деньги передаются Участником долевого строительства (депонентом) третьему лицу (эскроу-агенту)- Банку, задачей которого является обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Застройщиком.

Счет эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом особенностей, установленных 214-ФЗ.

Счет эскроу открывается банком (эскроу-агент), заключившим с застройщиком кредитный договор, указанный в части 8 статьи 15.4 214-ФЗ Федерального закона, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств указанному застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве (бенефициару), на основании подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае, предусмотренном частью 6 статьи 8 214-ФЗ

Федерального закона, на основании одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9. **Договор счета эскроу** - это соглашение, по которому банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

10. **Эскроу агент** – это банк, открывший данный счет депоненту, выступает гарантом сделки, контролирует ее и определяет выполнение требований договора, заключенного между депонентом и бенефициаром.

11. **Депонент** – владелец счета, участник долевого строительства

12. **Бенефициар** – Застройщик.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. Застройщик принимает Участника долевого строительства в долевое строительство **многоквартирного многоэтажного жилого дома №3** (в дальнейшем «Объект»), расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 33:22:011098:3342;33:22:011098:1022, 33:22:011098:1026, по адресу: **Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, проспект Строителей, д.9**; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, магазином, встроенно-пристроенное детское дошкольное учреждение на 100 мест, встроенно-пристроенная автостоянка закрытого типа по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, проспект Строителей, дом 9 (далее – «земельный участок»), и обязуется передать Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта причитающееся ему долю в виде парковочного места : **№**, ориентировочной площадью - 13,25 кв.м согласно проектной документации, на условиях настоящего договора.
- 1.2. Объем приведенной площади нежилого помещения отражен в настоящем Договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной инвентаризации Объекта и постановки его на кадастровый учет.
- 1.3. **Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком в течение 4 квартала 2026 года**, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.
- 1.4. Застройщик гарантирует, что указанное парковочное место не находится в залоге, не обременено никакими обязательствами, свободна для продажи.
- 1.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.
- 1.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются после подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора.
- 1.7. Действие настоящего Договора прекращается взаимным исполнением обязательств с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи парковочного места - нежилого помещения. Право собственности участника долевого строительства на объект подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр).
- 1.8. **Гарантийный срок для объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 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 три

года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

1.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.10. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.11. По окончании строительства многоквартирного жилого дома общее имущество (определяется жилищным законодательством РФ) передается Участнику долевого строительства в общую долевую собственность, одновременно с передачей нежилого помещения, без выделения в натуре. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади передаваемой Долящику нежилого помещения.

1.12. Застройщик приобретает право собственности на все остальные нежилые помещения и иные помещения дома, которые не являются объектом долевого участия как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения. Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на помещения по своему усмотрению, без согласования с Участником долевого строительства.

1.13. **Информация о проекте строительства в Проектной декларации (далее по тексту – «Проектная декларация»), опубликованной на сайте наш.дом.рф.**

В процессе строительства объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника долевого строительства, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не в праве требовать расторжение настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта долевого строительства, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей площади Объекта долевого строительства более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки, в том числе прилегающих территориях к Жилому дому, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о

потребительских свойствах Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен, что застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства и строящегося Объекта. Участник долевого строительства согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена договора на момент заключения составляет _____ () рублей. Участник долевого строительства передает денежные средства на строительство Объекта на условиях участия в долевом строительстве по настоящему договору с целью приобретения после завершения строительства Объекта долевого строительства и ввода его в эксплуатацию причитающейся ему доли в виде нежилого помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.2. В цену договора, указанную в п.2.1. настоящего Договора, в том числе включены средства на строительство коммуникаций и других инженерных сооружений, чистовая отделка мест общего пользования, монтаж лифтов в заводской комплектации, монтаж оборудования котельной, благоустройство прилегающей территории, стоимость природоохранных и других необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной документацией, оплата услуг Застройщика, а также выполнение следующих работ согласно проектной документации:

- монтаж наружных и внутренних стен, перегородок подземной парковки, согласно проекту, устройство несущих конструкций (стен, колонн), плит перекрытия парковки, установка въездных ворот в подземную парковку.

- монтаж внутренних инженерных систем, выполняемых в подземной парковке в соответствии с проектом.

Отказ Участника долевого строительства от вышеперечисленных работ с целью выполнения их самостоятельно не допускается.

2.3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы 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 договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего 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 5555550– для мобильных и городских.

Депонент:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Владавторесурс»

Депонируемая сумма: xxxxxx рублей 00 копеек. Срок условного депонирования денежных средств соответствует сроку, указанному в п. 1.3. настоящего договора.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): **ООО Специализированный застройщик «Владавторесурс»** ОГРН 1143327003500 ИНН 3327122570 КПП 332701001 р/с 40702810810000007662
ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8611 ПАО СБЕРБАНК к/с 3010181000000000602
БИК 041708602

№ взноса	Размер взноса	Срок оплаты взноса
1.	xxxxxx рублей .	xxxxxxxxxxxx

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №135/_____ участие в долевом строительстве от _xxxxxxx., ФИО.

Застройщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Эскроу-агент либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

2.4 Указанные в разделе 2 настоящего договора денежные средства предоставляются Застройщику для финансирования строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего договора. Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% от стоимости настоящего договора, а также на оплату процентов по кредиту и займам, привлекаемым для строительства объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.5 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 Законом 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.6 После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.7. После заключения договора цена договора, указанная в пункте 2.1. настоящего договора может быть изменена по соглашению сторон, в случаях, предусмотренных в ст. 451 ГК РФ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик по настоящему договору обязуется:

3.1.1. защищать интересы Участника долевого строительства при заключении договоров подряда и иных договоров, связанных со строительством Объекта;

3.1.2. направить Участнику сообщение/уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с Законом N 214-ФЗ. Участник обязан приступить к принятию Объекта в срок, указанный в сообщении.

3.1.3. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в срок в соответствии с действующим законодательством.

3.1.4. В срок, указанный в п. 1.3. настоящего договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по внесению платежей согласно раздела 2 настоящего договора, передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи нежилого помещения в состоянии, предусмотренном условиями настоящего договора и Приложениями к нему.

3.1.5. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариальной доверенности. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям помещений. Передача указанного имущества по акту не производится.

3.1.6. С момента ввода дома в эксплуатацию Застройщик передаёт содержание дома на управление Управляющей компании (УК) путём заключения соответствующего Договора с Управляющей компанией для обеспечения объекта долевого строительства коммунальными услугами и другими необходимыми услугами для эксплуатации Объекта долевого строительства до момента выбора Участниками долевого строительства иного способа управления многоквартирным домом либо избрания органами местного самоуправления управляющей организации для управления многоквартирным домом путем открытого конкурса;

3.1.7. В период действия гарантийного срока Застройщик осуществляет гарантийный надзор. При выявлении нарушений правил эксплуатации Объекта со стороны собственников жилья, Застройщик направляет в адрес собственника уведомление о выявлении нарушений с предупреждением о недопустимости нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, а также проведения их ненадлежащего ремонта самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Нарушениями в том числе считаются: засорение вентиляционных каналов, перепланировки/реконструкции помещений, произведенные собственниками с нарушением действующего законодательства, любые другие незаконные изменения.

3.1.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.1.9. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

3.2. Участник долевого строительства по настоящему договору обязуется:

3.2.1. Обеспечить своевременную и в 100% объеме оплату своего нежилого помещения в соответствии с разделом 2 настоящего Договора. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере установленном действующим законодательством РФ на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки;

3.2.2. В случае изменения почтового и (или) юридического адреса письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента таких изменений, в противном случае Участник долевого строительства считается уведомлен надлежащим образом по реквизитам, указанным в настоящем договоре.

3.2.3. В срок, указанный в уведомлении от Застройщика, принять нежилое помещение по акту приема – передачи;

3.2.4. Зарегистрировать право собственности в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на нежилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на нежилое помещение;

3.2.5. Нести расходы по оплате госпошлины в соответствии с действующим законодательством;

3.2.6. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных

Федеральным законом от 30 декабря 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» в соответствии с п.3.1.8. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Дома, расходы по оплате электроэнергии Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2.7. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона 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», ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации на замену входящего в предмет залога земельного участка, другим имуществом – земельным участком, в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства Объекта, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право собственности на вновь образованный земельный участок, на котором будет расположен строящийся Объект.

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. Застройщик по настоящему договору имеет право:

4.1.1. привлекать третьих лиц без согласования с Участником долевого строительства для выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства.

4.1.3. Расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., и действующим законодательством РФ. В том числе, в случае, если в соответствии с договором уплата цены должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном ст. ст. 5, 9 указанного Федерального закона.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

4.1.6. зарегистрировать право собственности на иные нежилые помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.

4.1.7. Вносить изменения в проект дома, с внесением соответствующих изменений в проект при необходимости.

4.1.8. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится Объект без согласия Участника долевого строительства, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельных участков,

с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, менять право обладание земельным участком (выкуп в собственность).

4.1.9. В случае необходимости Застройщик вправе до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта осуществлять процедуру межевания земельных участков, предоставленных для строительства, в том числе с формированием частей земельных участков, а также изменять состав предмета залога в соответствии со ст. 13 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» на основании согласия участника долевого строительства в соответствии с п. 3.2.9 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства по настоящему договору имеет право:

4.2.1. досрочно оплатить свою долю по цене, согласно раздела 2 настоящего Договора;

4.2.2. увеличить свой вклад по согласованию с Застройщиком, с соответствующим увеличением размера предоставляемого нежилого помещения;

4.2.3. по письменному требованию, получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства;

4.2.4. Участник долевого строительства вправе знакомится с проектной документацией в период строительства объекта долевого строительства.

4.2.5. Переуступить право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора с уведомлением Застройщика и Банка (Эскроу-агента) либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства с согласия Эскроу-Агента и Застройщика.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается после уведомления Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик в праве не исполнять обязательства до предоставления ему доказательств Участником долевого строительства о переходе прав требования к другому лицу. Участник долевого строительства, уступивший права требование по настоящему договору другому лицу, обязан передать ему документы и сведения, имеющие значение для осуществления перехода прав требования.

Участник долевого строительства при уступке права требования по настоящему договору, обязуется передать Застройщику зарегистрированный в установленном законом порядке договор уступки в 1 (одном) экземпляре в течение трех дней с момента его регистрации.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, 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.

4.2.6. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. Перевод долга на другое лицо допускается лишь с согласия Застройщика (ст. 391 ГК РФ).

4.2.7. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

4.2.8. Расторжение договора при наличии условий, предусмотренных действующим законодательством.

4.2.9. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Ответственность Сторон по настоящему договору регулируется в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, 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 РФ», законодательством РФ о защите прав потребителей».

5.3. В соответствии со ст.12.1 Федерального закона 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» исполнение Застройщиком обязательств по Договору долевого участия обеспечивается уплатой неустойки, залогом.

5.4. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. Претензия и ответ на нее направляются в письменном виде способом, предусматривающим фиксацию ее вручения. Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней со дня ее получения, если иной срок не установлен соглашением Сторон. При не достижении Сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.6. Выполнение реконструкции, переоборудования, перепланировки, внесение каких-либо изменений в проект планировки Объекта до передачи объекта по акту приема-передачи участнику долевого строительства возможно только с согласия Застройщика на основании письменного заявления Участника долевого строительства. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.7. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных, относящихся к отношениям долевого строительства и вытекающих из настоящего договора. Участник долевого строительства предоставляет согласие на осуществление действий в отношении своих персональных данных, которые необходимы для достижения указанных в настоящем договоре целей, включая (без ограничения) сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу третьим лицам для осуществления действий по обмену информацией, обезличивание, блокирование персональных данных, а также осуществление любых иных действий, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства проинформирован, что обработка персональных данных производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как неавтоматизированным, так и автоматизированным способами.

5.8. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с п. 2 ст. 6 214-ФЗ.

5.9. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, 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 Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона 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 РФ».

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в соответствии с п. 7 ст. 7 214-ФЗ.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любой из своих обязанностей, если неисполнение будет являться следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и другие стихийные бедствия, а также война или военные действия, введение чрезвычайного положения либо иных ограничений уполномоченными органами РФ, народные волнения, террористические акты и иные события чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. При наступлении указанных в п. 7.1. обстоятельств сторона должна без промедления, но не позднее десяти календарных дней с момента их наступления, известить о них в письменном виде другую сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также по возможности оценку их влияния на возможность исполнения стороной своих обязательств по настоящему договору. При прекращении указанных обстоятельств, сторона незамедлительно уведомляет об этом в письменном виде другую сторону и сообщает срок, с которого сторона возобновляет выполнение своих обязательств по настоящему договору. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Настоящий договор оформляется в **3-х подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один для Застройщика, два для Участника долевого строительства, один из которых передается в регистрирующий орган.**

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору согласовываются сторонами в письменной форме и оформляются в виде приложений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

8.4. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник – Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

8.5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в

полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства.

8.6. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Дольщика на выполнение Застройщиком/Собственником земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства, передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком. Дополнительного письменного согласия Дольщика на указанные действия не требуется.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.3 раздела Договора – Термины и определения, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в нижеуказанных целях:

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Жилого дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором. В этом случае стороны согласовали залог только измененного земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства;

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект долевого строительства (расположен Жилой дом);

- залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объекта долевого строительства, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

8.7. Все возможные споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения, расторжения настоящего Договора будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон имеет право обратиться в суд.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

<i>Реквизиты Застройщика:</i>	<i>Реквизиты Участника долевого строительства:</i>
-------------------------------	--

<p>ООО Специализированный застройщик «ВЛАДАВТОРЕСУРС»</p> <p>Юридический адрес: 600001, г. Владимир, ул. Разина, д.4а, подъезд 1, офис 13 ОГРН 1143327003500 ИНН 3327122570 КПП 332701001 р/с 40702810810000007662 ВЛАДИМИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8611 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810000000000602 БИК 041708602</p>	
<p>Управляющий –</p> <p>_____ индивидуальный предприниматель А.А. Андреев</p>	<p>_____</p> <p>тел. e-mail:</p>

**Выкопировка нежилого помещения – парковочное место № из плана
В многоквартирном многоэтажном жилом доме №3, расположенного на земельных участках
с кадастровыми номерами 33:22:011098:3342;33:22:011098:1022, 33:22:011098:1026, по
адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир,
проспект Строителей, д.9**