

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Владивосток

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЛЯ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лобанова Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации ФИО, дата рождения: __.__.19__ г., место рождения: _____, паспорт РФ: серия __ __ № _____, выдан _____, дата выдачи: __.__.20__ г., код подразделения: __-__, адрес регистрации: _____, ул. _____, д. __, кв. __, ИНН _____, СНИЛС __-__-__ __, тел. _____, e-mail: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Автостоянка – строящаяся отдельно стоящая, неотапливаемая 4-х уровневая наземно-подземная автостоянка закрытого типа с эксплуатируемой кровлей, входящая в состав объекта строительства: «Многokвартирный жилой дом в районе ул. Басаргина, 2 в г. Владивостоке», которая имеет следующие проектные характеристики:

Назначение: нежилое.

Общая проектная площадь – 7001,77 м².

Количество этажей: 4, в том числе надземных – 3, подземных -1 (этаж подвальный).

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: не предусмотрено

Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

Общая площадь Автостоянки окончательно определяется по завершении строительства на основании сведений о фактической общей площади Автостоянки, указанных в технических документах (технический план), подготовленных кадастровым инженером.

1.1.2. Земельный участок - земельный участок, на котором осуществляется строительство Автостоянки, площадью 12 075 кв.м., с кадастровым номером 25:28:030014:1319, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 404 м, по направлению на юго-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Басаргина, 2.

1.1.3. Объект долевого строительства - машино-место, предназначенное для хранения автотранспорта, расположенное в Автостоянке, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств и имеющее следующие проектные характеристики:

Условный номер	—
Назначение объекта долевого строительства	нежилое
Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства	—
Общая площадь (проектная), м ²	

Стороны принимают во внимание, что номер помещения является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Автостоянки и машино-места.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящейся (создаваемой) Автостоянки согласован Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным первичных обмеров, проводимых кадастровым инженером.

1.1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь, определенная на основании Проектной документации и состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства.

1.1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, подлежащая определению после окончания строительства Автостоянки по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером.

1.1.6. Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Автостоянки и его составных частей, получившая положительное заключение экспертизы. 1.1.7.

1.1.8. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЛЯ», владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Автостоянки на основании Разрешения на строительство.

1.1.9. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Автостоянки требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Автостоянки в соответствии с Проектной документацией.

1.1.10. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Автостоянки в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также градостроительным планом Земельного участка.

1.1.11. Регистрирующий орган - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю.

1.1.12. Передаточный акт - документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником.

1.1.13. Применимое право - федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства, построить (создать) Автостоянку, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, определенные настоящим Договором и Применимым правом, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Состояние Объекта долевого строительства, в котором оно должно находиться при его передаче Участнику, включая отделочные работы (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором) Стороны согласовали в Приложении № 2 к Договору.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору. В период действия настоящего Договора Застройщик не будет заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

2.4. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве») и Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

2.5. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Автостоянки подтверждают следующие документы:

2.5.1. Договор аренды земельного участка № 5-26/837 от 06.07.2021 г., зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) 14.07.2021 за № 25:28:030014:1319-25/056/2021-2.

2.5.2. Разрешение на строительство № 25-28-115-2022 от 01.11.2022 года.

2.5.3. Проектная декларация. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена на сайте в сети Интернет по адресу: <http://наш.дом.рф>.

2.6. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, указанной в п.2.5.3. Договора и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Автостоянки и Объекта долевого строительства.

2.7. Участник дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

2.8. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

3.1. Срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки – 4 квартал 2025 г.

3.2. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства не позднее 30.06.2026 г.

3.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любой день по своему усмотрению (до наступления даты указанной в п.п. 3.2. Договора, но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника в порядке, предусмотренном п.п. 15.3.2. Договора. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимый для передачи Объекта долевого строительства.

3.4. В случае если строительство Автостоянки не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику в срок, предусмотренный разделом 3 Договора, при условии оплаты Участником Застройщику цены настоящего Договора в полном объеме (встречное исполнение).

4.3. В случае неполной оплаты Участником цены Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику. При этом срок, в течение которого Объект долевого строительства не было передано Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не считается.

4.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Автостоянки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта долевого строительства по Передаточному акту и о последствиях его бездействия, по почте в порядке, предусмотренном п.15.3.2. Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.5. Участник в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п. 4.4. Договора, обязуется произвести осмотр Объекта долевого строительства с участием представителя Застройщика, предварительно согласовав дату и время прибытия с представителем Застройщика в порядке, указанном в сообщении о завершении строительства Автостоянки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. После проведенного осмотра при отсутствии замечаний к качеству построенного Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать Передаточный акт.

4.6. При наличии замечаний к качеству построенного Объекта долевого строительства и отказе от подписания передаточного акта, Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

4.7. Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты подписания Сторонами Передаточного акта. После подписания Передаточного акта Участник передает подписанные со своей стороны экземпляры Передаточного акта Застройщику. Застройщик обязуется подписать экземпляры Участника и передать их Участнику нарочно либо почтовым отправлением в течение 10 (десяти) календарных дней.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с п.п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон.

4.8. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, 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 Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.9. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Передаточного акта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Автостоянки и готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе

Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п. 4.4. Договора сообщения по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты его доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку).

4.10. С даты подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче, Участник несет все затраты, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь: затраты по эксплуатации Объекта долевого строительства, затраты по техническому и коммунальному обслуживанию.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора определена Сторонами как произведение цены единицы общей площади такого машино-места и общей приведенной площади такого машино-места.

Цена 1 (Одного) кв. метра общей площади составляет _____ (_____) рублей __ копейки (НДС не облагается).

Цена Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек (далее - **Цена Договора**).

Цена Договора зафиксирована на дату его подписания и, при условии своевременного выполнения Участником обязательств по оплате, изменению не подлежит.

5.2. Оплата цены Договора производится в следующем порядке:

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЛЯ», ИНН 2536298946, ОГРН 1162536091695, адрес: 690091, Россия, г. Владивосток, ул. Пушкинская, д.17а, кв. 1.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение ____ рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода в эксплуатацию Автостоянки.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Автостоянки;
- основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу,

уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

5.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открытый согласно п.5.2. настоящего Договора.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

5.6. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на счет эскроу, открытый согласно п.5.2. настоящего Договора, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.

5.7. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами, произведенными Застройщиком на цели, предусмотренные частью 1, статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» для строительства (создания) Объектов долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, сформированная после окончания строительства на момент подписания передаточного акта является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенной Автостоянки и передаваемого Участнику Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в порядке, определенном разделом 4 Договора. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы в Объекте долевого строительства (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при этом гарантийный срок, предусмотренный настоящим абз. 2, п. 6.2. Договора, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе

потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное требование:

- предъявляется Застройщику нарочно в письменном виде или почтовым отправлением;
- содержит указание о выявленном несоответствии со ссылкой на норму/положение Договора, Проектной документации, нормативно-правового акта, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- устанавливает разумный срок устранения недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения требования Застройщиком.

Стороны пришли к Соглашению о том, что требования Участника, не соответствующие вышеуказанным условиям, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии с п.3 ч. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». При этом Участник обязан доказать факт существенности нарушения, предоставив заключение уполномоченного эксперта/специалиста.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

6.5.1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

6.5.4. нарушения правил эксплуатации Объекта долевого строительства и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.5. ненадлежащей эксплуатации Автостоянки, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации (управляющей компании), со стороны лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования Автостоянки, а также обеспечивающих снабжение Автостоянки коммунальными ресурсами.

6.6. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его Проектной документации, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенной Автостоянки Проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных кредитных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Автостоянку в соответствии с Проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Автостоянки, в том числе с привлечением кредитных средств.

7.1.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Автостоянки, в сроки, предусмотренные Договором, передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.5. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Автостоянки.

7.1.6. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Автостоянки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

7.1.7. Осуществить постановку Автостоянки на кадастровый учет.

7.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Автостоянки.

7.2.2. Без согласования с Участником вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

7.2.2.1. изменения Проектной документации, повлекшие допустимое изменение Проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

7.2.2.2. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

7.2.2.3. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Автостоянки, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

7.2.2.4. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Автостоянки;

7.2.2.5. изменения решений фасада Автостоянки;

7.2.2.6. изменения чистовой отделки мест общего пользования Автостоянки, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Автостоянки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.8. изменения вида использования помещений общего пользования Автостоянки;

7.2.2.9. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.2.2.10. изменения Проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Автостоянки.

7.2.2.11. изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Автостоянки, в том числе с дополнительным проведением экспертизы Проектной документации Многоквартирного дома, получением экспертизы Проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

7.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Автостоянки и Объекта долевого строительства исполнителя, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам исполнителем, выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом

выполненных таким исполнителем работ по обмерам Автостоянки и Объекта долевого строительства), при условии, что данный исполнитель соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

7.2.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, являющимся стороной настоящего договора, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, являющимся стороной настоящего 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 вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Открыть счет эскроу и уплатить в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора осуществить мероприятия по его государственной регистрации в Регистрирующем органе.

Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями Применимого права для регистрации настоящего Договора. О заключении такого договора Участник обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

7.3.3. В полном объеме нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Регистрирующем органе.

7.3.4. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, определенные в разделе 3 и 4 Договора.

7.3.5. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, включая содержание прилегающей к Автостоянке территории, и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Автостоянки, исполнять другие обязанности, предусмотренные Применимым правом.

7.3.6. До передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

7.3.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.3.8. В случае если Застройщик понес указанные в пункте 7.3.5. Договора расходы и/или их часть, Участник обязан компенсировать Застройщику в полном объеме такие расходы с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая осуществляет управление Автостоянки в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика.

Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

7.3.9. В случае если после заключения настоящего договора Застройщик заключит договор целевого кредита на строительство (создание) Автостоянки с кредитной организацией, отличной от указанной в п. 5.2. в качестве Эскроу-агента, Участник обязуется выполнить все необходимые действия, направленные на изменение Эскроу-агента, в том числе заключить при необходимости новый договор счета эскроу с новым эскроу-агентом.

7.3.10. Подписывая настоящий договор, Участник выражает Застройщику свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в п. 1.1.2 настоящего Договора, включая объединение, перераспределение, раздел и выдел из указанного земельного участка других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права собственности на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства (создания) Автостоянки.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником Цены Договора.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с Применимым правом и требованиями настоящего Договора.

7.4.4. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора, не соответствует Проектной документации и требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу (Новому Участнику) допускается - только после уплаты Застройщику Цены Договора и с письменного согласия Застройщика. Участник обязан в течении 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в письменной форме известить Застройщика о состоявшейся уступке и в течение 10 (десяти) рабочих дней предоставить Застройщику копию соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору.

8.2. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

8.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Расходы по регистрации уступки прав требований несет Участник и (или) Новый участник долевого строительства.

8.5. В соответствии с п. 10 ст.15.5 Федерального Закона от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору к Новому участнику переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между выбывшим Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом).

8.6. В случае, если цена Договора внесена на счет эскроу Участником не в полном объеме, соглашение (договор) об уступке прав требований по Договору может быть заключено только с одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и только с письменного согласия Застройщика.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по правилам технической инвентаризации и кадастрового учета.

9.2. Указанная в Договоре Проектная площадь Объекта долевого строительства не является окончательной и после окончания строительства Автостоянки может отличаться от величины, указанной в Договоре.

9.3. Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону), установленной после завершения строительства на основании результатов обмеров Объекта долевого строительства, проведенных кадастровым инженером, не более чем на 5% (пять процентов).

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. Строительство Автостоянки осуществляется Застройщиком с в соответствии с положениями ст. 15.4 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» путем размещения денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) Автостоянки на счетах эскроу.

10.2. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен и согласен, что в случае привлечения Застройщиком средств целевого кредита на строительство (создание) Автостоянки, Застройщик передаст имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором в залог кредитной организации, предоставившей средства целевого кредита на строительство Автостоянки.

10.3. В случае привлечения Застройщиком средств целевого кредита на строительство (создание) Автостоянки, уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия кредитной организации, предоставившей средства целевого кредита на строительство Автостоянки.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Регистрирующем органе.

12.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

12.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

12.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с Применимым правом.

13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора по соглашению Сторон должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.3. Договора.

13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В данном случае 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.

14. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

14.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под

непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

14.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

14.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

14.4. В случае более чем 2 (двух) месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Регистрирующем органе.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

15.3.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://наш.дом.рф/>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://наш.дом.рф/> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

15.3.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 15.3.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее - Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее - Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

15.4. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Автостоянкой поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Автостоянки, выбранной Застройщиком по своему усмотрению эксплуатирующей организации (управляющей компании).

15.5. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с Применимым правом, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и Применимым правом;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

15.6. Стороны установили обязательный досудебный претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензий - 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии.

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

15.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются Применимым правом.

15.9. Настоящий Договор составлен в **двух** подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик
«МИЛЯ»
Юр. адрес: 690091, Россия, г. Владивосток, ул.
Пушкинская, д.17а, кв. 1
ИНН 2536298946, КПП 253601001
ОГРН 1162536091695,
e-mail: milya.sz@mail.ru
тел. 8 (423) 239-35-55

Участник

ФИО, дата рождения: __.__.19__ г., место
рождения: _____, паспорт РФ: серия __ __
№ _____, выдан _____, дата
выдачи: __.__.20__ г., код подразделения: __-
__, адрес регистрации: _____, ул.
_____, д. __, кв. __, ИНН _____,
СНИЛС __-__-_____, тел. _____, e-mail:

Генеральный директор

_____/М.Ю. Лобанов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору № _____

участия в долевом строительстве от _____ 2021 г.

**План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме
расположение по отношению друг к другу его частей, местоположение Объекта долевого
строительства на этаже строящейся (создаваемой) Автостоянки**

___ этаж, машино-место № _____

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик
«МИЛЯ»
Юр. адрес: 690091, Россия, г. Владивосток,
ул. Пушкинская, д.17а, кв. 1
ИНН 2536298946, КПП 253601001
ОГРН 1162536091695,
e-mail: milya.sz@mail.ru
тел. 8 (423) 239-35-55

Генеральный директор

_____/М.Ю. Лобанов

Участник

ФИО, дата рождения: __.__.19__ г., место
рождения: _____, паспорт РФ: серия __
__ № _____, выдан _____,
дата выдачи: __.__.20__ г., код
подразделения: __-__, адрес регистрации:
_____, ул. _____, д. __,
кв. __, ИНН _____, СНИЛС __-__-
__ __, тел. _____, e-mail:

_____/_____

ООО «СЗ «МИЛЯ»

ПРИЛОЖЕНИЕ № ____

к Договору № _____

участия в долевом строительстве от _____

**ПЕРЕЧЕНЬ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ, ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО
В СОСТАВ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (далее - Объект) И СОСТАВ
КОММУНИКАЦИЙ**

Полы	
Потолок	
Ограждающие элементы	

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик
«МИЛЯ»
Юр. адрес: 690091, Россия, г. Владивосток,
ул. Пушкинская, д.17а, кв. 1
ИНН 2536298946, КПП 253601001
ОГРН 1162536091695,
e-mail: milya.sz@mail.ru
тел. 8 (423) 239-35-55

Генеральный директор

_____/М.Ю. Лобанов

Участник

ФИО, дата рождения: __.__.19__ г., место
рождения: _____, паспорт РФ: серия __
__ № _____, выдан _____,
дата выдачи: __.__.20__ г., код
подразделения: __-__, адрес регистрации:
_____, ул. _____, д. __,
кв. __, ИНН _____, СНИЛС __-__-
__ __, тел. _____, e-mail:

_____/_____