

**ДОГОВОР №23-ЛГ8А-ММ0-0000**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Рязань

года

**Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**, действующее от имени и за счет **Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЕРМЕС»** (далее – **«Застройщик»**) на основании Агентского договора №А-23-02 от 23 января 2023 года и Доверенности, удостоверенной Одиноквым Валерием Ивановичем, нотариусом нотариального округа город Рязань 25 января 2023 года, зарегистрированной в реестре за номером 62/37-н/62-2023-2-83, в лице Генерального директора Воробьева Антона Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Агент Застройщика»**, с одной стороны, и

, в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения.**

**Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями и подземным паркингом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Автостоянка** (подземный паркинг) - специально оборудованная часть здания Дома, предназначенная для перемещения, хранения и обслуживания автотранспортных средств, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Машино-место** – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть Автостоянки Дома, которая ограничена линиями разметки.

**Объект долевого строительства** - Машино-место, подлежащее передаче Участнику по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведение операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора в отношении

Дома, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

**Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта долевого строительства.

**Проектная площадь Машино-места** – площадь Машино-места согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактическая площадь Машино-места** – площадь Машино-места, установленная в результате проведения кадастровых работ Дома, по окончании его строительства.

**Ценовой лист Застройщика** – письменное указание Застройщика о цене 1 (одного) кв.м. проектной площади Машино-мест(-а), предлагаемых(-ого) Агентом Застройщика в качестве объектов(-а) долевого строительства. Цена предложения действует до получения следующего Ценового листа Застройщика.

**Существенное нарушение требований к качеству Машино-места** - проявление существенного недостатка Машино-места, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**Допустимое изменение площади Машино-места** - изменение площади Машино-места не более чем на 5 (пять) % от площади Машино-места, утвержденной на момент заключения Договора.

**Существенное изменение площади Машино-места** – превышение Допустимого изменения площади Машино-места по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Стороны настоящего Договора** – Участник и Агент Застройщика как представитель Застройщика, действующий от его имени и за его счет.

## **Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика, Агента Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство Дома путем размещения Участником таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом.

**Депонент:** ;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЕРМЕС»;

**Размер депонируемой суммы и срок ее внесения:** ( ) рублей до года;

**Срок ввода в эксплуатацию Дома:** IV квартал 2025 года;

**Срок условного депонирования:** 30 июня 2026 года.

Сведения об Уполномоченном банке:

Наименование Банка: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)** (далее – «Уполномоченный Банк»);

Фирменное наименование: **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**;

Место нахождения: **191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А;**

Адрес: 390000, Рязанская область, город Рязань, Почтовая улица, дом 60а;

Адрес электронной почты: **Schet\_escrow@vtb.ru**;

Телефон: **+7 (4912) 62 24 24 (доб. 56-1550)**.

2.5. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Уполномоченному Банку заключить трехсторонний Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по Счетам эскроу в Уполномоченном Банке, открытым для расчетов по Договорам, разработанных Уполномоченным Банком и размещенных на официальном интернет-сайте Уполномоченного Банка по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Уполномоченному Банку Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора Счета эскроу.

### **Статья 3. Предмет Договора.**

3.1. По настоящему Договору Агент Застройщика обязуется в предусмотренный Договором срок передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства от имени Застройщика, который обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Агенту Застройщика Объект долевого строительства для передачи Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

### **Основные характеристики Дома:**

<b>Наименование:</b>	<b>Описание:</b>
Вид:	Многоквартирный дом

Назначение:	Жилое
Количество этажей:	3, 27 этажей
Общая площадь Дома:	40484,60 кв.м.
Материал наружных стен:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	На этапе строительства проектом не устанавливается
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статье 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность **Машино-место, условный номер ММ**, находящееся в Автостоянке Дома, расположенной по строительному адресу: **Рязанская область, город Рязань, улица Льговская, дом 8**, находящемся на земельном участке с кадастровым №62:29:0110008:46 по адресу: Рязанская область, г. Рязань, р-н Песочня (далее - «Машино-место»).

### 3.2.1. Основные характеристики Машино-места:

Наименование:	Описание:
Назначение:	нежилое
Этаж:	
Проектная площадь (кв.м.):	

3.2.2. Расположение и планировка Машино-места указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.2.3. Машино-место передается Участнику в следующем состоянии:

Сторонами согласовано, что вышеуказанное описание Машино-места соответствует проектной документации Дома на момент заключения настоящего Договора. При этом Участник вправе после получения Машино-места по акту приема-передачи или иному документу о передаче Машино-места, самостоятельно и за свой счет обеспечить монтаж оборудования, создание конструктивных и/или отделочных элементов Машино-места,

содержащихся в проектной документации Дома, но не указанных в настоящем пункте Договора.

3.2.4. Адрес, номер, площадь, иные характеристики Машино-места будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным, установленным в результате проведения кадастровых работ Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Машино-места).

3.3. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Машино-месте, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

3.4. Участник уведомлен и не возражает, что земельный участок, указанный в пункте 3.2. Договора, находится в залоге у Уполномоченного Банка.

#### **Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

4.1. Цена Договора на день подписания Договора составляет () рублей и складывается из стоимости проектной площади Машино-места по цене 1 (одного) кв.м. () рублей.

4.2. Сумма экономии денежных средств от деятельности Застройщика с использованием целевых средств Участников для финансирования строительства Дома определяется (формируется) по окончании строительства Дома и используется Застройщиком по своему усмотрению.

4.3. Оплата Цены Договора осуществляется Участником (депонентом) в безналичной форме путем внесения денежных средств (депонированной суммы) на Счет эскроу №, открытый в Уполномоченном Банке (эскроу-агент) в срок до года включительно - () рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. проектной площади Машино-места () рублей, что соответствует оплате () кв.м. проектной площади Машино-места.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному Банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения по соглашению Сторон, а также в соответствии с п.4.4. настоящего Договора.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.4. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником условий оплаты, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора.

В этом случае Участник выплачивает стоимость проектной площади Машино-места, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. проектной площади машино-мест в Доме, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. проектной площади машино-мест в Доме по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не подлежит изменению в связи с разницей между фактической и проектной площадью Машино-места.

4.6. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник в целях организации обслуживания и управления Дома обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

4.7. Участник имеет право произвести платеж(-и) по Договору только после государственной регистрации настоящего Договора. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном Банке Счет эскроу.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Агента Застройщика Машино-место путем подписания Акта приема-передачи.

5.1.3. Не производить ремонтных отделочных работ, работ по перепланировке и переустройству Автостоянки, Машино-места.

5.1.4. Немедленно уведомлять Агента Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Агента Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.5. Участник обязан в указанный Агентом Застройщика срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.6. Не препятствовать эксплуатации и ремонту инженерных сетей и коммуникаций общего пользования Автостоянки и Дома. За последствия неисполнения данной обязанности Участник несет полную ответственность, в том числе за причиненный материальный ущерб третьим лицам и (или) Застройщику.

5.1.7. Выполнять указания Агента Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.2. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

### **5.3. Агент Застройщика обязан:**

5.3.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.3.2. Известить Участника о готовности Машино-места к передаче.

5.3.3. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать в свой офис или офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.3.4. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Машино-места.

5.3.5. Передать Участнику Машино-место при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.3.6. Выполнять все поручения Застройщика, связанные с реализацией настоящего Договора.

## **Статья 6. Порядок и срок передачи Машино-места.**

6.1. В срок до **30 июня 2026 года** включительно Агент Застройщика передает Машино-место Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных проведения кадастровых работ Машино-места и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Машино-места Участнику.

6.2. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей Участника, Агент Застройщика обязан окончательно передать Машино-место Участнику по Акту приема-передачи с указанием данных кадастровых работ Машино-места для государственной регистрации права собственности Участника на Машино-место.

6.3. Агент Застройщика направляет Участнику письменное Сообщение о вводе Дома в эксплуатацию и готовности Машино-места к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Машино-места.

В случае выявления недостатков Машино-места при его передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Акте осмотра.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в разумный срок.

6.4. При уклонении или отказе Участника от принятия Машино-места в предусмотренный настоящим Договором срок передачи (за исключением случая, указанного в п. 6.3. Договора) Агент Застройщика по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Машино-места Участнику, вправе составить односторонний акт.

При этом риск случайной гибели Машино-места признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Агент Застройщика обладает сведениями о получении Участником Сообщения о вводе Дома в эксплуатацию либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.5. С момента передачи Машино-места Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Агентом Застройщика одностороннего Акта) Участник несет риск его случайной гибели или повреждения как части комплекса имущества, включающего в том числе оборудование и иное материально-техническое оснащение Автостоянки; бремя содержания Машино-места, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Машино-места, инженерных коммуникаций и оборудования Автостоянки; ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Автостоянку, владения и пользования им Машино-местом путем возмещения этого вреда.

6.6. Между Сторонами согласовано, что при наступлении существенного изменения обстоятельств, согласно ст.ст.451, 452 ГК РФ, в т.ч. в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, Застройщик вправе изменить срок передачи Машино-места, указанный в п.6.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Машино-места Стороны вносят необходимые изменения в Договор в соответствии с требованиями гражданского законодательства в следующем порядке:

6.6.1. Агент Застройщика или Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

6.6.2. Участник в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения является к Агенту Застройщика для подписания соглашения об изменении необходимых условий Договора;

6.6.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.7. В случае уклонения Участника от подписания соглашения об изменении условий Договора о сроке передачи, Застройщик вправе обратиться в суд с заявлением о понуждении Участника к заключению такого соглашения (ст.452 ГК РФ).

## **Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Машино-места.

7.2. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места. Все обязательства Агента Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.3. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Агент Застройщика и/или Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе Договора «15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

## **Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Агент Застройщика обязан передать Участнику Машино-место, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Машино-места, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Машино-место, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Машино-места Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Машино-места, составляет три года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа Машино-места 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 Машино-места или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Машино-места, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.5. Стороны согласовали, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

## **Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком, после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Агента Застройщика, согласованного с Застройщиком. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места (составления Агентом Застройщика одностороннего Акта), при этом после государственной регистрации Договора уступки к Правопреемнику(-ам) переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником(-ами).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих сособственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Машино-место в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;

- Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);

- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;

- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

9.6. Участник поручает Агенту Застройщика оказать ему услуги по оформлению уступки прав требований по настоящему Договору, в т.ч. составить договор уступки прав требований, получить согласование Застройщика, осуществить его государственную регистрацию. В случае решения Участника совершить уступку, он обязуется до начала оказания данных услуг Агентом Застройщика оплатить их в размере ( ) рублей, в том числе НДС 20%.

#### **Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Машино-место.**

10.1. Право собственности Участника на Машино-место возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Машино-место у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Машино-место.

10.2. Участник настоящим Договором поручает Агенту Застройщика от имени и за счет Участника осуществлять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора, любых соглашений к Договору, в том числе по проведению электронной (on-line) регистрации с использованием сети Интернет с привлечением специализированной организации.

Для исполнения Агентом Застройщика данного поручения Участник обязуется оплатить услуги Агента Застройщика в его кассу, с использованием банковских карт (эквайринг) или на расчетный счет (ИНН/КПП 6234148613/623401001, р/с 40702810800000007334 в Прио-Внешторгбанке (ПАО) г.Рязань, к/с 30101810500000000708, БИК 046126708) в размере ( ) рублей, в том числе НДС 20%, не позднее первого платежа по Цене Договора. Агент Застройщика вправе не приступать к исполнению поручения до получения данной суммы. В случае подачи Агентом Застройщика документов через любое территориальное отделение Государственного бюджетного учреждения Рязанской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг Рязанской области», Участник обязуется выдать нотариальную доверенность на имя представителя Агента Застройщика, а Агент Застройщика после государственной регистрации обязан передать Участнику его экземпляры документов. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию своего права собственности на Машино-место.

10.3. Участник поручает Агенту Застройщика оказать ему услуги по оформлению совместной собственности супругов с имени Участника на имена обоих супругов, с имени Участника на имя его супруга(и) или по изменению режима собственности супругов, в том числе составить Дополнительное соглашение к настоящему Договору и осуществить его государственную регистрацию. Участник обязуется до начала оказания данных услуг Агентом Застройщика оплатить их в размере ( ) рублей, в том числе НДС 20%, с обязательным представлением нотариально заверенной копии Свидетельства о заключении брака и нотариально удостоверенного Брачного договора (при необходимости).

Услуги оказываются в отношении прав требований Участника по настоящему Договору до срока передачи, указанного в пункте 6.1. Договора.

### **Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка любого платежа, предусмотренного настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Агент Застройщика или Застройщик направляет в письменной форме Участнику предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора в течение 30 дней и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

11.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства Уполномоченным Банком в порядке и сроки, установленные Законом и Договором счета эскроу.

### **Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и

настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. В случае несоблюдения Участником требований Застройщика и/или снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Агент Застройщика не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, исполнение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Законом. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

12.6. Споры, вытекающие из правоотношений по настоящему Договору, подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Агента Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, общественные беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

### **Статья 14. Заключительные положения.**

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Агента Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного

Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Агента Застройщика, Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

14.3. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один – для Застройщика. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Машино-места.

## **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

### **УЧАСТНИК:**

Дата рождения: , место рождения: , пол: женский

Паспорт , выдан , код подразделения

Адрес регистрации:

Почтовый адрес:

Тел. домашний: Тел. рабочий: Тел. мобильный:

(подпись)

(Ф.И.О.)

### **АГЕНТ ЗАСТРОЙЩИКА: Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**

Адрес (место нахождения): 390013, Рязанская область, город Рязань, Вокзальная улица, дом 41, пом.Н5

ОГРН 1156234016070, ИНН/КПП 6234148613/623401001

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ГЕРМЕС»,

ОГРН 1136215001042, ИНН/КПП 6215027099/623401001,

р/с 40702810811480001115 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО),

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

**Генеральный директор ООО «Группа компаний «ЕДИНСТВО»**

\_\_\_\_\_ **А.С. Воробьев**